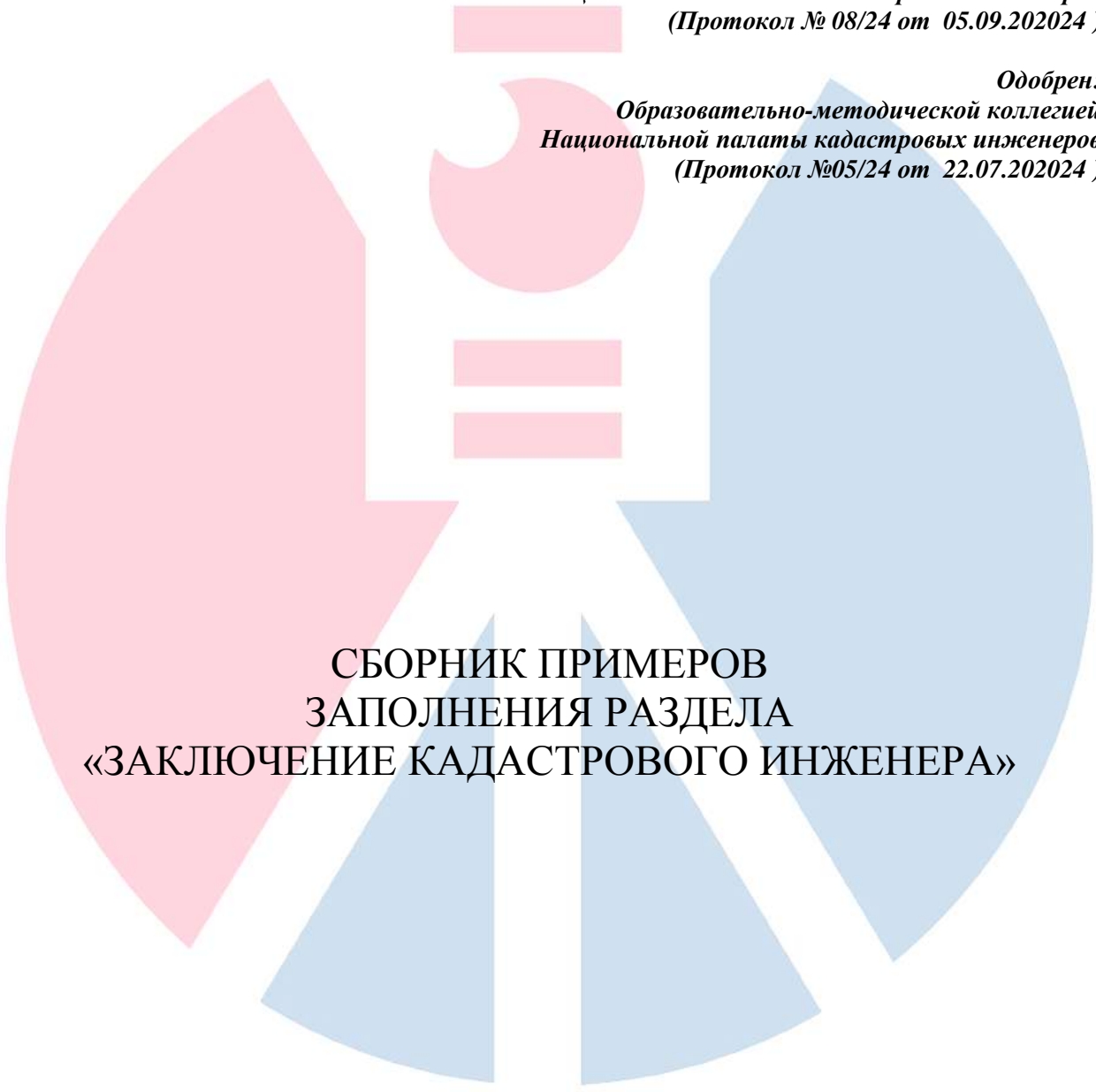


АССОЦИАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ  
ОРГАНИЗАЦИЙ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

*Утвержден:*  
*Образовательно-методической коллегией*  
*Национальной палаты кадастровых инженеров*  
*(Протокол № 08/24 от 05.09.2024 )*

*Одобрено:*  
*Образовательно-методической коллегией*  
*Национальной палаты кадастровых инженеров*  
*(Протокол №05/24 от 22.07.2024 )*



СБОРНИК ПРИМЕРОВ  
ЗАПОЛНЕНИЯ РАЗДЕЛА  
«ЗАКЛЮЧЕНИЕ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА»

МОСКВА 2024

**Сборник примеров заполнения раздела «Заключение кадастрового инженера» (далее – Сборник).**

В Сборнике рассматриваются примеры заполнения раздела «Заключение кадастрового инженера» в межевых, технических планах в зависимости от вида объекта недвижимости и вида выполняемых работ, а также примеры заполнения в актах обследования.

В основу Сборника положен анализ нормативных правовых актов, регулирующих кадастровую деятельность, разъяснения Росреестра, Национальной палаты кадастровых инженеров, а также сложившаяся практика подготовки раздела «Заключение кадастрового инженера» в рамках выполнения различных видов кадастровых работ.

Сборник предназначен для использования кадастровыми инженерами в практической деятельности, а также для саморегулируемых организаций кадастровых инженеров в целях проведения методических мероприятий с кадастровыми инженерами.

Полное копирование и распространение настоящего Сборника возможно исключительно с указанием ссылки на первичный источник.

Раздел «Заключение кадастрового инженера» составляется кадастровым инженером по своему усмотрению и может формироваться полностью или частично из приведенных в Сборнике фрагментов в зависимости от вида объекта недвижимости и вида выполняемых работ, а также необходимости дополнительного обоснования результатов кадастровых работ.

Сборник составлен Калюкиной Надеждой Витальевной – членом Образовательно-методической коллегии Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров».

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	<u>Общие положения о подготовке раздела «Заключение кадастрового инженера»</u>	6
2.	<u>Примеры заполнения фрагментов раздела «Заключение кадастрового инженера» о геодезическом обосновании кадастровых работ при подготовке межевых и технических планов</u>	10
2.1.	<u>Сведения о дате (периоде) выполнения измерений</u>	10
2.2.	<u>Несоответствие даты обследования пунктов и периода выполнения кадастровых работ</u>	10
2.3.	<u>Сведения о правообладателе СДГС</u>	11
2.4.	<u>Отсутствие необходимости обследования пунктов СДГС</u>	11
2.5.	<u>Неосуществление определения координат характерных точек границ и об отсутствии сведений о методе их определения</u>	12
2.6.	<u>Параметры перехода к местной системе координат</u>	13
3.	<u>Примеры заполнения фрагментов раздела «Заключение кадастрового инженера» в техническом плане</u>	14
3.1.	<u>Характеристики объекта недвижимости</u>	14
3.1.1.	<u>Обоснование значения площади, результаты необходимых измерений</u>	14
3.1.2.	<u>Несоответствие площади в документах, на основании которых подготовлен технический план, и определенной кадастровым инженером</u>	15
3.1.3.	<u>Несоответствие адреса объекта недвижимости адресу (местоположению) земельного участка</u>	17
3.1.4.	<u>Совпадение проекций наземных, надземных и (или) подземных строительных конструкций здания, сооружения, ОНС</u>	17
3.2.	<u>Документы-основания для подготовки технического плана</u>	18
3.2.1.	<u>Не требуется получения разрешения на строительство</u>	18
3.2.2.	<u>Подготовка технического плана без разрешительной документации для суда</u>	18
3.2.3.	<u>Подготовка технического плана на основании решения суда</u>	19
3.2.4.	<u>Изменение проектной или рабочей документации</u>	20
3.2.5.	<u>Отсутствие сведений о координатах характерных точек границ земельного участка, на котором расположен объект недвижимости</u>	21
3.3.	<u>Подготовка технического плана в отношении отдельных объектов</u>	22
3.3.1.	<u>Подготовка технического плана по «гаражной амнистии»</u>	22
3.3.2.	<u>Подготовка технического плана в отношении вспомогательного объекта недвижимости</u>	22
3.3.3.	<u>Подготовка технического плана в отношении жилого дома на землях сельскохозяйственного назначения</u>	23

3.3.4.	<u>Подготовка технического плана в отношении линейного объекта, расположенном более чем в одном кадастровом округе</u>	23
3.3.5.	<u>Подготовка технического плана в отношении частично реконструированного линейного объекта</u>	24
3.3.6.	<u>Подготовка технического плана в отношении машино-мест: описание специальных меток</u>	24
3.4.	<u>Отдельные виды работ</u>	26
3.4.1.	<u>Подготовка технического плана в отношении части здания, сооружения</u>	26
3.4.2.	<u>Подготовка технического плана с целью внесения сведений о местоположении контура объекта на земельном участке</u>	26
3.4.3.	<u>Обоснование выявленной реестровой ошибки в местоположении характерных точек контура объекта недвижимости</u>	26
3.4.4.	<u>Обоснование выявленной реестровой ошибки в характеристиках объекта недвижимости</u>	28
4.	<u>Примеры заполнения фрагментов раздела «Заключение кадастрового инженера» в межевом плане</u>	30
4.1.	<u>Характеристики земельного участка</u>	30
4.1.1.	<u>Наличие (отсутствие) объекта капитального строительства в границах земельного участка</u>	30
4.1.2.	<u>Сведения о виде разрешенного использования</u>	32
4.1.3.	<u>Сведений об обеспечении земельных участков доступом</u>	33
4.1.4.	<u>Изменение площади</u>	34
4.1.5.	<u>Согласование границ</u>	35
4.2.	<u>Отдельные виды работ</u>	40
4.2.1.	<u>Подготовка межевого плана в отношении части земельного участка</u>	40
4.2.2.	<u>Подготовка межевого плана в связи с образованием земельного участка (земельных участков) без уточнения исходного земельного участка</u>	40
4.2.3.	<u>Подготовка межевого плана в связи с уточнением местоположения границ земельного участка</u>	42
4.2.4.	<u>Подготовка межевого плана в связи с уточнением единого землепользования</u>	67
4.2.5.	<u>Подготовка межевого плана в связи с образованием земельного участка или уточнением границ земельного участка с одновременным уточнением части границ смежного земельного участка</u>	67
4.2.6.	<u>Подготовка межевого плана в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка</u>	79
4.2.7.	<u>Выявление реестровой ошибки в смежном земельном участке</u>	83
4.2.8.	<u>Несоответствия границ территориальных зон, населенного пункта, муниципального образования, лесничества границам</u>	86

	<u>образуемого или уточняемого земельного участка</u>	
4.2.9.	<u>Образование многоконтурного земельного участка</u>	89
4.2.10.	<u>Об отсутствии чересполосицы между земельными участками</u>	91
5.	<u>Примеры заполнения фрагментов раздела «Заключение кадастрового инженера» в акте обследования</u>	92
5.1.	<u>В общих случаях</u>	92
5.2.	<u>Подготовка акта обследования на основании проектной документации</u>	92
5.3.	<u>Подготовка акта обследования в отношении объекта, снесенного до 4 августа 2018 года</u>	93
5.4.	<u>Подготовка акта обследования без документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости</u>	94
6.	<u>Примеры заполнения фрагментов раздела «Заключения кадастрового инженера» в случае представления в орган регистрации прав кадастровым инженером без доверенности документов, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ</u>	96
	<u>Используемая литература</u>	97

## **1. Общие положения о подготовке раздела «Заключение кадастрового инженера»**

Раздел «Заключение кадастрового инженера» является одним из разделов текстовой части межевого, технического планов и акта обследования.

**«Заключение кадастрового инженера» не является самостоятельным документом, не может быть оформлен в качестве отдельного документа, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера.**

Раздел «Заключение кадастрового инженера» в техническом плане предусмотрен формой технического плана, утвержденной приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об утверждении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» (далее - Приказ № П/0082). Положения о включении раздела «Заключение кадастрового инженера» в состав технического плана указаны в пункте 15 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных Приказом № П/0082 (далее – Требования № П/0082). Раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в технический план в случае необходимости дополнительного обоснования результатов кадастровых работ, в случае подготовки технического плана в отношении сооружения, представляющего собой линейный объект и расположенного более чем в одном кадастровом округе, в случае необходимости указания сведений, которые не могут быть указаны в реквизитах разделов технического плана, или если по мнению кадастрового инженера должны быть даны дополнительные пояснения относительно включенных в технический план соответствующих сведений, а также в случае, указанном в пункте 84 Требований № П/0082.

В случае если, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется в виде связного текста, в

том числе в этом разделе приводится информация, предусмотренная пунктом 58 Требований к Приказу № П/0082.

Раздел «Заключение кадастрового инженера» в межевом плане предусмотрен формой межевого плана, утвержденной приказом Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее - Приказ № П/0592). Положения о включении раздела «Заключение кадастрового инженера» в состав межевого плана указаны в пунктах 68, 69 Требований к подготовке межевого плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных Приказом № П/0592 (далее – Требования № П/0592). Раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в межевой план в случае, если в результате кадастровых работ уточнено описание местоположения границ земельного участка, в том числе в связи с исправлением ошибки в описании местоположения границ; либо по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ (например, необходимо обосновать размеры образуемых земельных участков); либо при выполнении кадастровых работ выявлены несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ земельных участков, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета.

Раздел «Заключение кадастрового инженера» в акте обследования предусмотрен формой акта обследования, утвержденной приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (далее - Приказ № П/0217). Положения о включении реквизита «Заключение кадастрового инженера» в акт обследования установлены пунктом 8 Требований к подготовке акта обследования, утвержденных Приказом № П/0217. В реквизите 5 «Заключение кадастрового инженера» акта

обследования в виде связного текста в случае, если по мнению кадастрового инженера необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, приводится соответствующая информация или пояснения кадастрового инженера относительно прекращения существования объекта недвижимости.

При оформлении раздела «Заключение кадастрового инженера» необходимо учитывать соблюдение следующих принципов:

1) текст раздела должен быть связный, лаконичный, логический, понятный для читателя, должен содержать полное, исчерпывающее и доказательное обоснование выявленной ошибки, содержать выводы и предложения путей ее исправления;

2) текст должен иметь обоснования и мотивировку выполнения работ, должен содержать анализ и оценку сложившейся ситуации, аргументацию, в том числе, изученность нормативной базы, применяемой во время образования объекта и допущения ошибки (на правила образования объекта влияют нормы законодательства, действовавшие во время образования объекта, то есть в какой-то временной интервал действовал определенный нормативный акт, его нормы и определили качественные и количественные характеристики объекта);

3) наличие выявленной и фиксируемой в заключении геодезической ошибки в ранее выполненных работах должно быть подкреплено обоснованием в чем данная ошибка заключалась, на каком этапе была допущена исполнителем (например, нарушены требования при проложении тахеометрического хода (не соблюдены требования к длине сторон хода, использовано менее 3-х исходных пунктов, неверное определение координат пунктов опорно-межевой сети и так далее). Данное обоснование осуществляется на основании предварительного изучения и анализа документов, на основании которых внесены сведения в ЕГРН (землеустроительного дела, описания местоположения границ, межевого плана и так далее);



4) недопустим вывод о наличии реестровой ошибки лишь по причине несоответствия фактических и юридических границ земельного участка (в данном случае забор, ограждающий земельный участок, мог быть поставлен не в соответствии со сведениями ЕГРН (ГКН). В рассматриваемом случае необходимо документальное подтверждение существования фактических границ на местности на момент проведения предыдущих работ по межеванию земель, которые признаются кадастровым инженером выполненными с ошибками.

Не требуется в разделе «Заключение кадастрового инженера» указывать информацию о кадастровом инженере и о документах, на основании которых выполняются кадастровые работы (например, договор подряда). Данная информация указывается в соответствующем реквизите раздела «Общие сведения о кадастровых работах» и в соответствующих строках электронного документа в формате XML.

## **2. Примеры заполнения фрагментов раздела «Заключение кадастрового инженера» о геодезическом обосновании кадастровых работ при подготовке межевых и технических планов**

### **2.1. Сведения о дате (периоде) выполнения измерений**

*«Дата (период) выполнения измерений – 00.00.0000.»*

**Примечание:** Данная информация указывается при выполнении любых видов работ в случае определения координат характерных точек объекта недвижимости геодезическим методом, методом спутниковых геодезических измерений (определений) или комбинированным методом, в том числе с использованием пунктов сети дифференциальных геодезических станций.

### **2.2. Несоответствие даты обследования пунктов и периода выполнения кадастровых работ**

Вариант 1. *«Дата обследования пунктов не соответствует периоду выполнения кадастровых работ в связи с тем, что работы по определению координат характерных точек объекта недвижимости (полевые работы) выполнялись в рамках иного договора подряда (указать дату полевых работ)»*

**Примечание:** Данная информация указывается, в случае определения координат характерных точек объекта недвижимости геодезическим методом, методом спутниковых геодезических измерений (определений) или комбинированным методом, при которых не использовались пункты сети дифференциальных геодезических станций (далее – СДГС) и в случае, когда дата обследования пунктов и период выполнения кадастровых работ (от даты заключения договора подряда до даты подготовки окончательной редакции межевого, технического плана) не соответствуют.

Иным договором подряда может быть договор на подготовку Схемы расположения земельного участка (земельных участков) на кадастровом плане территории; договор на выполнение геодезических (топографических) работ; договор на выполнение инженерных изысканий и т.п.

Вариант 2. *«Дата обследования пунктов не соответствует периоду выполнения кадастровых работ в связи с тем, что работы по определению координат характерных точек объекта недвижимости (полевые работы) выполнялись спутниковым методом определения координат с привязкой от базовой станции, определение координат которой относительно исходных геодезических пунктов с их обследованием проводилось ранее».*

### **2.3. Сведения о правообладателе СДГС**

Вариант 1. *«Правообладателем сети дифференциальных геодезических станций (указывается ее наименование) является ООО «XXX», с которым у кадастрового инженера заключен трудовой договор».*

**Примечание:** Данная информация указывается в случае, если кадастровый инженер является сотрудником юридического лица, в собственности которого находится СДГС. В данном случае в разделе «Исходные данные» реквизиты документа о предоставлении доступа к измерительной и корректирующей информации не указываются.

Вариант 2. *«Правообладателем сети дифференциальных геодезических станций (указывается ее наименование) является индивидуальный предприниматель ФИО – исполнитель кадастровых работ».*

**Примечание:** Данная информация указывается в случае, если кадастровый инженер является индивидуальным предпринимателем, в собственности которого находится СДГС. В данном случае в разделе «Исходные данные» реквизиты документа о предоставлении доступа к измерительной и корректирующей информации не указываются.

### **2.4. Отсутствие необходимости обследования пунктов СДГС**

*«В графах 7, 8, 9 и строке, предусмотренной для отражения сведений о дате обследования, реквизита 1 раздела «Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений» отсутствуют сведения, так как для*

измерений использовались пункты сети дифференциальных геодезических станций (указывается ее наименование)».

## **2.5. Неосуществление определения координат характерных точек границ (контура) объекта недвижимости и об отсутствии сведений о методе определения координат**

Вариант 1. *«Координаты характерных точек границ земельного участка (контура здания, сооружения, ОНС) при выполнении кадастровых работ не определялись, значения координат в межевом (техническом) плане указаны на основании сведений ЕГРН».*

**Примечание:** Данная информация указывается в случае, если кадастровым инженером координаты характерных точек объектов недвижимости не определялись, а указаны в межевом (техническом) плане из сведений ЕГРН (КПТ, выписки из ЕГРН). Условием возможности применения указанного Варианта является соответствие таких сведений требованиям, установленным Федеральным законом № 218-ФЗ (в части точности определения координат характерных точек границ объектов недвижимости).

Вариант 2. *«Координаты характерных точек границ земельного участка (контура здания (сооружения, ОНС)) при проведении кадастровых работ не определялись, значения координат в межевом (техническом) плане указаны на основании судебного акта, в связи с чем сведения о методе определения координат и средней квадратической погрешности отсутствуют».*

**Примечание:** Данная информация указывается в случае, если кадастровым инженером координаты характерных точек объектов недвижимости не определялись, а указаны в межевом (техническом) плане из решения суда, при этом в решении суда (заключении эксперта, на основании которого такие координаты указаны в судебном акте или которое является

приложением к такому судебному акту) отсутствуют сведения о методе определения координат и средняя квадратическая погрешность.

## **2.6. Параметры перехода к местной системе координат**

*«Для определения координат характерных точек границ (контура) объекта недвижимости в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, в том числе для определения параметров перехода к местной системе координат, использовались пункты государственной геодезической сети (геодезической сети специального назначения) \_\_\_\_\_ (приводится их наименование)».*

### **3. Примеры заполнения фрагментов раздела «Заключение кадастрового инженера» в техническом плане**

#### **3.1. Характеристики объекта недвижимости**

##### **3.1.1. Обоснование значения площади, результаты необходимых измерений**

Вариант 1. Пример. *«В ходе кадастровых работ выявлено несоответствие отраженной в проектной документации площади и внутренней планировки общего помещения, отводимого под кафе, площади помещения, определенной с учетом требований, установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений и планировки помещения, зафиксированной кадастровым инженером при проведении кадастровых работ. Согласно проектной документации совокупная площадь помещений, отводимых под кафе (№114-125), составляет 147,5 кв.м.; полученная по результатам натуральных обмеров с учетом требований, установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, совокупная площадь помещений, отводимых под кафе, составила 148.3 кв.м. Данное расхождение вызвано тем, что в процессе строительства здания и ввода его в эксплуатацию были изменены внутренние перегородки между отдельными помещениями, установлены или снесены дверные проемы. Произведенная перестановка внутренних перегородок не привела к изменению внешних границ общего помещения, отводимого под кафе, и отраженного в данном техническом плане (она лишь привела к изменению направления движения посетителей помещения)».*

Вариант 2. Пример. *«Технический план подготовлен в целях государственного кадастрового учета изменений жилого помещения (квартиры) с кадастровым номером XX:14:0000000:14851, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_ . В соответствии с техническим паспортом, включенным в состав Приложения технического плана, площадь всех частей*

помещения (комнат и помещений вспомогательного использования) составляет 56,8 кв.м. В составе данной площади: площадь помещений вспомогательного использования (лоджии) составляет 4,2 кв.м., площадь жилого помещения - 52,6 кв.м. Согласно п.12.1 требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных Приказом Росреестра от 23 октября 2020 г. N П/0393, площадь жилого помещения (квартира, комната в квартире) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, рассчитанных по их размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли. В связи с изложенным в техническом плане в качестве площади жилого помещения указана площадь 52,6 кв.м. Согласно п.37 Требований к техническому плану, утвержденных Приказом Росреестра от 15 марта 2022 г. № П/0082 «Об утверждении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», границы помещения определяются границами геометрической фигуры, образованной внутренними поверхностями наружных стен такого помещения, примыкающие к жилому помещению (квартира, комната (в квартире) в многоквартирном доме балконы, лоджии, террасы, веранды и тому подобное в границы жилого помещения не включаются».

### **3.1.2. Несоответствие площади в документах, на основании которых подготовлен технический план и определенной кадастровым инженером**

Вариант 1: «Согласно части 13 статьи 24 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», требования к определению площади здания установлены Приказом

*Росреестра от 23.10.2020 года №П/0393. В соответствии с п.5 Приказа №П/0393 площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей здания. Площадь этажа определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Однако площадь здания, указанная в правоустанавливающем документе (решении суда), указана с учетом представленного технического паспорта, составленного \_\_\_\_\_, по состоянию на \_\_\_\_\_ года. Расчет площади в техническом паспорте произведен в соответствии с правилами к технической инвентаризации, и не учитывает требований, необходимых для подготовки технического плана. Однако, из анализа представленного технического паспорта, видно, что объект кадастровых работ не подвергался изменению или реконструкции после признания права, и остался неизменным с момента проведения технической инвентаризации. Таким образом, несоответствие площади в документе, на основании которого подготовлен технический план, фактической площади объясняется разными требованиями к подсчету площади».*

*Вариант 2: «В правоустанавливающем документе (решении суда) площадь помещения указана - 28,01 кв.м, но в соответствии с п. 51 Требований к техническому плану, утвержденных приказом Росреестра от 15 марта 2022 г. № П/0082 «Об утверждении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», площадь помещения указывается с округлением до 0,1 кв.м, таким образом в техническом плане площадь указана 28,0 кв.м».*

**Примечание:** Подобная информация указывается в отношении любого вида объекта недвижимости при несоответствии характеристик, в т.ч. площади, площади застройки, указанных в документах, на основании которых подготавливается технический план, или сведений ЕГРН фактическим характеристикам.



### **3.1.3. Несоответствие адреса объекта недвижимости адресу (местоположению) земельного участка**

*«Адрес здания (сооружения, ОНС), указанный в техническом плане, согласно сведениям ФИАС \_\_\_\_\_ (указать адрес), не соответствует адресу (местоположению) земельного участка, в границах которого расположено здание (сооружение, ОНС) \_\_\_\_\_ (указать адрес (местоположение))».*

### **3.1.4. Совпадение проекций наземных, надземных и (или) подземных строительных конструкций зданий, сооружений, ОНС**

*«В связи с особенностью конструкции крыши здания, проекция наземного и надземного контура совпадают. В соответствии с п.35 Требований к техническому плану, утвержденных приказом Росреестра от 15 марта 2022 г. № П/0082 «Об утверждении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», в связи с совпадением проекций наземных, надземных и (или) подземных строительных конструкций, в техническом плане допускается указывать список координат одного контура, образованного проекцией внешней (наружной) поверхности наземных строительных конструкций».*

## **3.2. Документы-основания для подготовки технического плана**

### **3.2.1. Не требуется получения разрешения на строительство**

*«В составе технического плана отсутствует разрешение на строительство, так как согласно постановлению Правительства от 12.11.2020 № 1816 (либо части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо Закона субъекта РФ) в отношении сооружения (указать конкретно какого) не требуется получение разрешения на строительство».*

### **3.2.2. Подготовка технического плана без разрешительной документации для суда**

*Вариант 1. «Технический план подготовлен для представления в суд. В соответствии с действующим законодательством, сведения о здании, за исключением сведений о местоположении на земельном участке и площади, вносятся в технический план на основании разрешения на строительство такого объекта и проектной документации. В случае если в соответствии с действующим законодательством, такое разрешение и проектная документация не требуется, сведения вносятся на основании Декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем земельного участка, на котором расположено здание. В связи с тем, что заказчиком кадастровых работ разрешительная документация не представлена, земельный участок, на котором расположен объект, не оформлен, а также в связи с тем, что права на построенный объект заказчик планирует устанавливать в судебном порядке, технический план подготовлен на основании данных, полученных в результате обследования объекта кадастровым инженером».*

*Вариант 2. Пример. «Технический план подготовлен для представления в суд. Данный технический план подготовлен в связи с изменением площади и количества этажей здания с кадастровым номером \_\_\_\_\_,*

расположенного по адресу: \_\_\_\_\_ . Согласно сведениям ЕГРН площадь здания составляет 199.4 кв.м., количество этажей - 2. При выполнении кадастровых работ было установлено следующее: основное 2-ух этажное здание было построено в 1967 году. В 1974 и 2001 годах была осуществлена реконструкция здания. В 1974 году к основному строению была осуществлена пристройка, в 2001 была осуществлена надстройка в виде третьего этажа. Проведение указанных строительных работ привело к изменению площади и этажности здания. В настоящее время количество этажей – 3, площадь здания составляет 1470,2 кв.м. Из вышеизложенного следует, что в отношении здания была проведена реконструкция, при этом заказчиком кадастровых работ разрешительная документация на проведение реконструкции не представлена».

**Примечание.** В указанных случаях технический план подготавливается в соответствии с Требованиями к техническому плану, утвержденными приказом Росреестра от 15 марта 2022 г. № П/0082 «Об утверждении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера. При этом технический план в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план, в виде файлов в формате XML для целей государственного кадастрового учета, не подготавливается.

### **3.2.3. Подготовка технического плана на основании решения суда**

Пример. «Технический план подготовлен в отношении помещения с кадастровым номером ХХ:45:0000000:16786 (квартира) в связи с изменением сведений об объекте недвижимости.

С целью улучшения жилищных условий и повышения комфортности проживания в вышеуказанной квартире, ее нанимателем была произведена

перепланировка путем объединения комнат №4 и №5 за счет сноса перегородки между комнатами. В результате объединения образована комната №4 площадью 9,0 кв.м. Перепланировка была узаконена в судебном порядке на основании Решения городского суда Московской области Дело №2-4929/15 от 10.02.2016 (далее - Решение суда). Решением суда установлено сохранить квартиру №1 по адресу: \_\_\_\_\_ в перепланированном состоянии, в соответствии с техническим паспортом ГУП МО "МОБТИ", по состоянию на 09.07.2013 года. Технический паспорт, являющийся неотъемлемой частью Решения суда, включен в состав настоящего технического плана. На основании технического паспорта, на который ссылается в своей резолютивной части судья, приведен план квартиры №1 после перепланировки. Дополнительно в состав приложения технического плана включено Извлечение из технического паспорта по состоянию на 10.09.2004 №872681 в целях возможности просмотра планировки помещения до перепланировки.

#### **3.2.4. Изменение проектной или рабочей документации**

Вариант 1. «Заказчиком кадастровых работ представлена проектная документация от \_\_\_\_\_, на основании которой получено разрешение на строительство от \_\_\_\_\_. При этом в ходе строительства объекта в проектную документацию внесены изменения, утвержденные \_\_\_\_\_ (указываются реквизиты решений, актов об утверждении). Технический план подготовлен с учетом внесенных изменений в проектную документацию».

Вариант 2. «Заказчиком кадастровых работ представлена проектная документация от \_\_\_\_\_ и рабочая документация от \_\_\_\_\_, из которых следует, что в рабочую документацию внесены изменения, утвержденные застройщиком (указать каким документом утверждены).

Согласно части 1.3. статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации утвержденные застройщиком, техническим заказчиком изменения в рабочую документацию признаются частью проектной документации. Приведение проектной документации в соответствии с такими изменениями, внесенными в рабочую документацию, не требуется. В связи с изложенным технический план подготовлен на основании рабочей документации».

### **3.2.5. Отсутствие сведений о координатах характерных точек границ земельного участка, на котором расположен объект недвижимости**

Пример. «При выполнении кадастровых работ в отношении здания, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, заказчиком было представлено Свидетельство о государственной регистрации права Серия ХХ-АД №683810 от 30.08.2013, подтверждающее право Ивановой И.А. на земельный участок с кадастровым номером ХХ:14:0070310:23. В ЕГРН отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ земельного участка с кадастровым номером ХХ:14:0070310:23. В декларации об объекте недвижимости в качестве земельного участка, на котором расположено здание, являющегося объектом кадастровых работ, указан земельный участок с кадастровым номером ХХ:14:0070310:23. При обмере здания на местности было установлено, что оно расположено на земельном участке, используемом для ведения подсобного хозяйства с адресом идентичным зданию. В соответствии с вышеуказанными сведениями в техническом плане в качестве земельного участка, на котором расположен жилой дом, указан земельный участок с кадастровым номером ХХ:14:0070310:23».

### **3.3. Подготовка технического плана в отношении отдельных объектов**

#### **3.3.1. Подготовка технического плана в отношении гаража по «гаражной амнистии»**

*«В соответствии с действующим законодательством, сведения об объекте недвижимости, за исключением сведений о площади и местоположении на земельном участке, вносятся в технический план на основании документов, представленных заказчиком. В связи с тем, что объект кадастровых работ - гараж соответствует требованиям, предъявляемым к объектам, оформляемым в соответствии с нормами Федерального закона от 05.04.2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («гаражная амнистия»), технический план подготовлен на основании Декларации об объекте недвижимости, составленной и подписанной лицом, которому предварительно согласовано предоставление земельного участкам, на котором расположено здание гаража».*

#### **3.3.2. Подготовка технического плана в отношении вспомогательного объекта недвижимости**

*Вариант 1: «Объектом кадастровых работ является объект вспомогательного использования (указать какой конкретно) к основному объекту (указать какой конкретно). Основной и вспомогательный объекты расположены на одном земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_. Технический план подготовлен на основании проектной документации, подготовленной применительно к основному объекту, в которой предусмотрено строительство вспомогательного объекта и указано, что данный объект предназначен для обслуживания основного объекта. Фрагмент проектной документации включен в состав приложения к техническому плану, в качестве обоснования».*

Вариант 2: «Здание (хозяйственная постройка, баня, и т.п.) располагается на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства (для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), для блокированной жилой застройки, для ведения гражданами садоводства), является вспомогательным объектом к жилому дому (садовому дому), при этом количество надземных этажей здания не превышает 3 этажей и его высота не превышает 20 метров. Подготовка проектной документации в отношении объектов, расположенных на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства (для ведения личного подсобного хозяйства, для ведения гражданами садоводства) не требуется».

### **3.3.3. Подготовка технического плана в отношении жилого дома на землях сельскохозяйственного назначения**

*«Объект кадастровых работ попадает под действие Федерального закона от 2 июля 2021 г. № 299-ФЗ «О внесении изменений в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» поскольку расположен в границах земельного участка, используемого крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, на землях сельскохозяйственного назначения».*

**Примечание:** Рекомендовано в состав приложения к техническому плану включить документ, подтверждающий, что заказчик (заявитель) является главой или членом крестьянского (фермерского) хозяйства.

### **3.3.4. Подготовка технического плана в отношении линейного объекта, расположенном более чем в одном кадастровом округе**

*«Технический план подготовлен в отношении линейного объекта, который расположен в следующих кадастровых округах: \_\_\_\_\_.*

Раздел «Описание местоположения объекта недвижимости» подготовлен отдельно на каждый кадастровый округ. В описании местоположения границ кадастровых округов \_\_\_\_\_ имеются несоответствия (разрывы, пересечения границ) в месте расположения линейного объекта по причине их указания в различных системах координат, принятых для смежных кадастровых округов. Деление линейного объекта, для целей государственного кадастрового учета осуществлено исходя из местоположения границы кадастрового округа \_\_\_\_\_ и данное обстоятельство не является нарушением Требований».

### **3.3.5. Подготовка технического плана в отношении частично реконструированного линейного объекта**

«Технический план подготовлен на линейный объект \_\_\_\_\_, у которого частично демонтирована труба (полотно, опоры, и т.п.) и взамен проложена новая труба с другим местоположением на участке \_\_\_\_\_. Сведения о местоположении контура сооружения в ЕГРН отсутствуют. В связи с этим список характерных точек контура объекта недвижимости в графах 3, 5, 6 реквизита 1.1 раздела «Описание местоположения объекта недвижимости» указан в отношении только реконструированной (новой) части сооружения (пункт 43 Требований к техническому плану, утвержденных приказом Росреестра от 15 марта 2022 г. № П/0082 «Об утверждении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений»).

### **3.3.6. Подготовка технического плана в отношении машино-мест: описание специальных меток**

«При выполнении кадастровых работ кадастровым инженером были установлены специальные метки, необходимые для определения границ машино-места (машино-мест), т.к. в здании (сооружении) специальные метки, удовлетворяющие условиям, указанным в части 6.2 статьи 24



*Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», применительно к машино-месту – объекту кадастровых работ отсутствуют. Специальная метка (специальные метки) установлены кадастровым инженером на стене (на колонне, на полу) в виде (описывается как выглядит специальная метка, например: «белой краской на стене нанесён круг с точкой внутри»). Местоположение специальных меток отображено в разделе «План здания, сооружения, План этажа, фрагмент Плана здания, сооружения, этажа».*



### **3.4. Отдельные виды работ**

#### **3.4.1. Подготовка технического плана в отношении части здания, сооружения**

*«Работы по образованию части здания проводятся в связи с необходимостью предоставления её в аренду. В связи с тем, что государственный кадастровый учет образуемой части здания осуществляется одновременно с регистрацией обременения (договора аренды), в соответствии с п. 57 Требований к техническому плану, утвержденных Приказом Росреестра от 15 марта 2022 г. № П/0082 «Об утверждении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», в Приложение к техническому плану не включен документ, содержащий устанавливаемое ограничение».*

#### **3.4.2. Подготовка технического плана с целью внесения сведений о местоположении контура объекта на земельном участке**

*«Технический план подготовлен исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении контура здания (сооружения, ОНС), учтенного до 1 января 2013 года, на земельном участке, в соответствии с ч.9.1 ст.24 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости». Для подготовки технического плана не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов или разрешения на строительство и включение их копий, а также включение раздела «План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа» в состав технического плана».*

#### **3.4.3. Обоснование выявленной реестровой ошибки в местоположении характерных точек контура объекта недвижимости**

Вариант 1. Пример. *«Технический план подготовлен в связи с исправлением реестровой ошибки в сведениях ЕГРН в отношении*

сооружения с кадастровым номером XX:05:000000:13571. Представитель заказчика АО «\_\_\_\_\_» обратился к кадастровому инженеру, подготовившему технический план от 14.12.2015 (в приложении), с просьбой об исправлении ошибки в сведениях ЕГРН в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером XX:05:000000:13571. Ошибка заключается в следующем: в техническом плане указана лишняя точка (т.83 с координатами  $x=XX58683.38$ ,  $y=УУ47014.24$ ), из-за чего конфигурация объекта отображается некорректно. Исправление реестровой ошибки заключается в исключении лишней точки, которая в свое время была указана в техническом плане ошибочно. Все остальные координаты характерных точек контура объекта и характеристики объекта недвижимости остаются неизменными».

Вариант 2. Пример. «Заказчик кадастровых работ обратился для внесения изменений в сведения ЕГРН в отношении жилого дома с кадастровым номером XX:10:0101114:1132 в связи с его реконструкцией (пристроены помещения). В ходе выполнения кадастровых работ выявлено, что местоположение характерных точек контура здания по сведениям ЕГРН не соответствуют местоположению контура здания на местности. В ходе анализа сведений ЕГРН, технического плана, на основании которого сведения о здании внесены в ЕГРН и обследования самого объекта кадастровых работ сделан вывод, что координаты характерных точек контура здания до его реконструкции были внесены в ЕГРН с ошибкой. А именно, местоположение контура здания смещено на северо-восток на \_\_\_\_\_ метров от фактического местоположения. В связи с выявлением такого несоответствия, выполнены контрольные замеры от пунктов государственной геодезической сети, сведения о которых получены в федеральном фонде пространственных данных. В результате несоответствие координат между сведениями ЕГРН и фактическим местоположением подтвердилось. Кроме того, на данную территорию

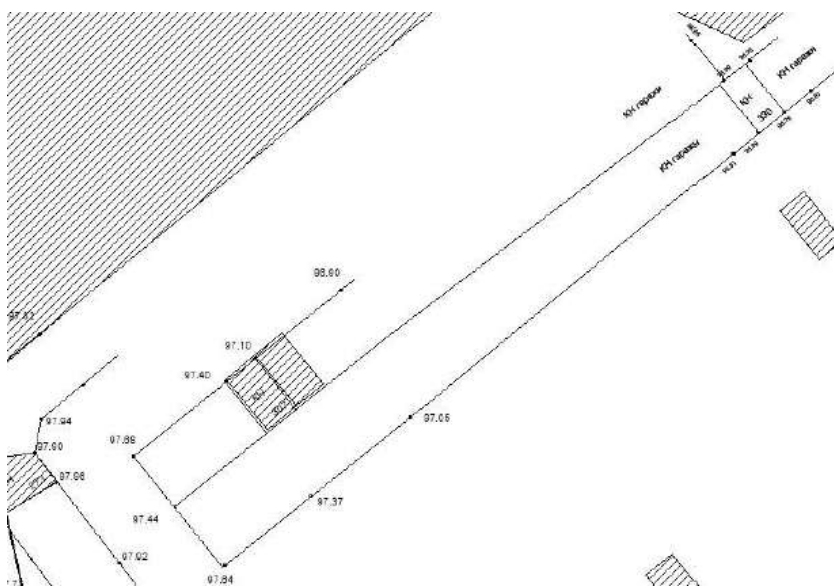
имеется картографический материал (указать какой), который подтверждает местоположение исходного контура его фактическому местоположению (картматериал подгружен в разделе «Схема расположения здания в границах земельного участка»). Возможно, ошибка в координатах контура здания, допущенная кадастровым инженером, выполнившим предыдущие кадастровые работы, связана с использованием недостоверных данных об исходных пунктах геодезической основы или сбоя работы в использованном оборудовании. Таким образом, в данном техническом плане исправляется реестровая ошибка в местоположении контура здания, выявленная в сведениях ЕГРН, с одновременным изменением сведений об объекте недвижимости в связи с его реконструкцией, в результате которой изменились координаты контура здания и площадь здания».

#### **3.4.4. Обоснование выявленной реестровой ошибки в характеристиках объекта недвижимости**

Пример. «Кадастровые работы выполнены с целью исправления реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о площади помещения (гараж) с кадастровым номером XX:24:0305006:2961, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_, улица Сельская, №9в, блок 6, гараж №330. При анализе исходных данных выявлено несоответствие между фактической площадью гаража (18,7 кв.м.) и площадью гаража по сведениям ЕГРН (26,9 кв.м). Размеры гаража, согласно техническому паспорту на здание, в котором расположен гараж, указаны: длина 7,90 м, ширина 3,40 м. При этом при измерениях выявлено, что фактическая длина гаража 5,80 м, ширина 3,22м. Из анализа видно, что фактическая ширина помещения практически соответствует ширине, указанной в техническом паспорте. А длина существенно отличается. В ходе кадастровых работ выполнена геодезическая съемка здания, в котором расположен гараж для оформления земельного участка. Из данной съемки видно, что здание, в

котором расположены гаражи, не прямоугольной формы (гаражи в этом ряду плавно укорачиваются от края блока к середине), в результате внешняя длина гаража №330 составила 6.3 м (результат геодезической съемки включен в состав Приложения). Гараж № 330 двадцатый от края блока, что соответствует гаражу № 330 в графической части выписки из ЕГРН (графическая часть сведений ЕГРН с нанесением фактических гаражей включена в состав Приложения). Собственник отрицает реконструкцию гаража. Кроме того, у собственника имеется членская книжка, выданная в 1999 году, в которой указана площадь гаража 19.2 м.кв. (копия включена в состав Приложения). Из вышеизложенного следует, что в техническом паспорте здания в отношении длины помещения имеется ошибка и, как следствие, ошибка в площади помещения, указанная в сведениях ЕГРН».

### **Приложение.**



#### **4. Примеры заполнения раздела «Заключение кадастрового инженера» в межевом плане**

##### **4.1. Характеристики земельного участка**

##### **4.1.1. Наличие (отсутствие) объекта капитального строительства в границах земельного участка**

Вариант 1. *«В границах образуемого (уточняемого) земельного участка отсутствуют объекты капитального строительства, в связи с чем в соответствующих реквизитах межевого плана отсутствуют сведения о кадастровых номерах объектов капитального строительства».*

Вариант 2. *«В границах образуемого (уточняемого) земельного участка фактически расположен объект капитального строительства (указать какой), при этом сведения о данном объекте отсутствуют в ЕГРН, в документах, имеющих в распоряжении заказчика сведения о ранее присвоенных государственных учетных (инвентарных) номерах также отсутствуют».*

Вариант 3. *«В границах образуемого (уточняемого) земельного участка расположено здание с кадастровым номером ХХ:22:021301:292, при этом фактически здание и земельный участок расположены в границах кадастрового квартала ХХ:22:021002».*

Вариант 4. *«По сведениям ЕГРН выявлено два объекта недвижимости (кадастровые номера ХХ:22:030102:660, ХХ:22:030102:1113), расположенные по адресу \_\_\_\_\_, которые указаны в межевом плане, при этом обращаю внимание на то, что в ходе выполнения кадастровых работ на местности выявлен факт наличия одного объекта. Учитывая, что основные характеристики здания (материал стен, год постройки, назначение) у ранее учтенных объектов одинаковые, полагаю, что при внесении в ЕГРН сведений о таких ранее учтенных объектах, произошло дублирование сведений (один объект внесен дважды)».*

Вариант 5. «Согласно сведениям ЕГРН, в границах исходного земельного участка расположены объекты (ОКСы) с кадастровыми номерами \_\_\_\_\_ (перечислить). По результатам анализа всех имеющихся сведений (данные полевого обследования, технического паспорта, регистрации прав) выявлено, что некоторые здания фактически расположены в границах иных участков (указать кадастровые номера объектов недвижимости, фактически расположенных на других земельных участках (при наличии информации указать кадастровые номера этих земельных участков). Для актуализации сведений ЕГРН в соответствующих реквизитах межевого плана указаны кадастровые номера только тех ОКСов, которые фактически расположены в границах образуемых земельных участков».

Вариант 6. «Согласно сведениям ЕГРН, в границах исходного земельного участка, расположено сооружение кадастровым номером \_\_\_\_\_. При этом сооружение поставлено на кадастровый учет без определения координат характерных точек контура данного сооружения. При полевом обследовании исходного земельного участка наличие сооружений в пределах его границ не выявлено. В связи с чем кадастровый номер сооружения не указан на образуемых земельных участках».

Вариант 7. «Согласно сведениям ЕГРН, на исходном земельном участке расположен объект недвижимости с кадастровым номером \_\_\_\_\_ – жилой дом. Однако фактически данный объект недвижимости был снесен по решению собственников в \_\_\_\_\_ году. По данному объекту недвижимости подготовлен акт обследования, который будет подан в орган регистрации прав».

Вариант 8. Пример. «Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с исправлением реестровой ошибки о наличии объектов недвижимости на земельном участке с кадастровым номером XX:50:XXXXXXX:532, расположенного:\_\_\_\_\_».

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от \_\_\_\_\_. №\_\_\_\_\_ в разделе «Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости» содержит сведения о кадастровом номере здания - XX:50:XXXXXXX:185. При выполнении работ в связи с выносом границ земельного участка на местности выявлено, что здание с кадастровым номером XX:50:XXXXXXX:185 в границах земельного участка с кадастровым номером XX:50:XXXXXXX:532 отсутствует. При этом земельный участок образован путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами XX:50:XXXXXXX:458 и X:50:XXXXXXX:522. Возможно, при подготовке межевого плана на объединение земельных участков с кадастровыми номерами XX:50:XXXXXXX:458 и XX:50:XXXXXXX:522 была допущена реестровая ошибка в указании наличия здания с кадастровым номером X:50:XXXXXXX:185 в границах образуемого земельного участка. Необходимо внести изменения в сведения ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером XX:50:XXXXXXX:532, исключив сведения о здании с кадастровым номером XX:50:XXXXXXX:185. Так как процедура уточнения и согласования границ не проводилась, следовательно, в составе межевого плана акт согласования местоположения границ земельного участка отсутствует».

#### **4.1.2. Сведения о виде разрешенного использования**

Вариант 1. «Вид разрешенного использования образуемых земельных участков соответствует виду разрешенного использования исходного земельного участка, но не соответствует классификатору видов разрешенного использования, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412. При этом данное несоответствие не является препятствием для государственного кадастрового учета и регистрации прав согласно части 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».



Вариант 3. *«Вид разрешенного использования образуемого земельного участка не соответствует виду разрешенного использования исходного земельного участка в связи с тем, что земельный участок образуется на основании проекта межевания земельного участка (Схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории), в котором указан вид разрешенного использования образуемого земельного участка, установленный уполномоченным органом».*

#### **4.1.3. Сведения об обеспечении земельных участков доступом**

Вариант 1. *«Смежный земельный участок кадастровым номером \_\_\_\_\_, посредством которого осуществляется доступ к образуемому (уточняемому, изменяемому) земельному участку, является земельным участком общего пользования (земельным участком общего назначения) и находится в государственной (неразграниченной, муниципальной) собственности, свободен от прав третьих лиц. В связи с этим представление договоров (соглашений) об обеспечении доступа не требуется».*

Вариант 2. *«Смежный земельный участок кадастровым номером \_\_\_\_\_, посредством которого осуществляется доступ к образуемому (уточняемому, изменяемому) земельному участку, принадлежит на праве собственности лицу, который является правообладателем уточняемого (изменяемого) земельного участка. В связи с этим представление договоров (соглашений) об обеспечении доступа не требуется».*

Вариант 3. *«Доступ к образуемому (уточняемому, изменяемому) земельному участку (контурам многоконтурного земельного участка или обособленным участкам единого землепользования) обеспечивается посредством зоны с особыми условиями использования территории*

(охранная зона № \_\_\_\_\_), которая имеет непосредственный доступ к землям общего пользования (земельному участку с кадастровым номером \_\_\_\_\_, являющимся земельным участком общего пользования (земельным участком общего назначения))».

Вариант 4. Пример. «Земельные участки ХХ:14:0030210:389:ЗУ1 - ХХ:14:0030210:389:ЗУ3 обеспечиваются доступом к землям общего пользования посредством земельного участка с кадастровым номером ХХ:14:0030210:445. Исходный земельный участок с кадастровым номером ХХ:14:0030210:389, равно как и образуемые в результате его раздела указанные земельные участки и земельный участок с кадастровым номером ХХ:14:0030210:445 принадлежат на праве собственности одному лицу. В связи с изложенным, согласно п.55 Требований к межевому плану, утвержденных Приказом Росреестра от 14 декабря 2021 г. № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» соглашения об обеспечении доступом к образуемым земельным участкам в данном случае не требуется».

#### **4.1.4. Изменение площади**

Вариант 1. «Из анализа представленных заказчиком кадастровых работ документов и данных полевого обследования земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_ по фактическим границам, следует, что площадь земельного участка по фактическим границам (1410 кв.м) значительно превышает площадь, указанную в сведениях ЕГРН (600 кв.м). При этом по размерам, имеющимся в техническом паспорте от \_\_\_\_\_ (дата более 15 лет), она составила 1410 кв.м. Таким образом, можно сделать вывод о том, что участок используется в существующих границах свыше 15 лет. Однако, в соответствии с требованиями действующего законодательства в сфере недвижимости, при уточнении земельного участка площадь его не может быть увеличена более чем на установленный

минимальный размер земельного участка. Согласно утвержденным ПЗЗ на территории Каменского сельсовета, минимальный размер земельного участка в зоне Ж-1 составляет 400 кв.м. Таким образом, уточняемая площадь, указанная в межевом плане составляет - 1000 кв.м.».

Вариант 2. «В отношении ранее учтенного земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_ в ЕГРН содержатся сведения о декларированной площади 200 кв.м (граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства). В результате кадастровых работ по уточнению границ земельного участка фактическая площадь определена в размере 723 кв.м. У заказчика кадастровых работ имеется технический паспорт по состоянию 10.03.2005 года, в котором отображены границы земельного участка, площадь по указанным размерам в техническом паспорте составляет 826,38 кв. м. В ходе анализа документов, на основании которых сведения о земельном участке внесены в ЕГРН, выявлено, что сведения о площади земельного участка внесены на основании инвентаризационной описи \_\_\_\_\_ года. При этом в органе местного самоуправления (указать конкретного какого) запрошена выписка из похозяйственной книги, из которой следует, что площадь земельного участка по состоянию на \_\_\_\_\_ год составила 700 кв.м. Из вышеизложенного следует, что в ЕГРН имеется реестровая ошибка в сведениях о площади земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_».

#### **4.1.5. Согласование границ**

Вариант 1. «Согласно ч.2 ст.39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», предметом согласования является определение местоположения границы земельного участка, одновременно являющегося границей другого принадлежащего заинтересованному лицу земельного участка. В разделе межевого плана «Схема расположения земельных участков» показаны все земельные участки, являющиеся

смежными к объекту кадастровых работ. Кроме этого указано, что по фасадной стороне участка (от т. н3 до т. 9) проходит улица Школьная, являющаяся землями общего пользования. По границе земельного участка от т. 12 до т.н1 земельных участков, не выявлено. Данный факт подтверждается Планом границ, включенным в состав Приложения межевого плана».

Вариант 2. «В результате кадастровых работ и анализа сведений ЕГРН выявлено, что границы смежного земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_ внесены в ЕГРН с точностью, несоответствующей требованиям действующего законодательства, в связи с этим проведена процедура согласования границ с правообладателем данного земельного участка в соответствии с \_\_\_\_\_ требованиями действующего законодательства».

Вариант 3. «Уточняемый земельный участок граничит с земельным участком с кадастровым номером \_\_\_\_\_, описание границ которого не соответствует требованиям действующего законодательства. Согласно сведениям ЕГРН, зарегистрированное право на данный земельный участок отсутствует, в связи с этим на основании ст. 214 Гражданского кодекса РФ, а также в соответствии с действующим законодательством часть границы согласована с органом местного самоуправления».

Вариант 4. «В связи с тем, что в сведениях ЕГРН отсутствуют данные для связи с правообладателем смежного земельного участка \_\_\_\_\_, в соответствии с требованиями действующего законодательства в сфере кадастровой деятельности, извещение о проведении согласования границ опубликовано в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов соответствующего муниципального образования (указывается источник опубликования и его номер)».

Вариант 5. *«В соответствии с требованиями ст.39-41 Закона о кадастровой деятельности, кадастровым инженером был сделан запрос в орган регистрации прав о предоставлении сведений ЕГРН об адресе для связи с правообладателем смежного земельного участка. По указанному в сведениях адресу было направлено извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка. Письмо было возвращено адресанту (кадастровому инженеру) с отметкой о невозможности вручения. В связи с тем, что извещение правообладателю не возможно было вручить лично, извещение о собрании по вопросу согласования границ было опубликовано в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов соответствующего муниципального образования (указывается источник опубликования и его номер)».*

Вариант 6. Пример. *«Правообладателем смежного земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:070719:16, по ул. Михайловская, 140, согласно сведений ЕГРН - является Иванова А.А. Заказчиком работ представлена адресная справка УВМ УМВД России по ХХХХХ области о факте того, что данная гражданка умерла. Сведения об открытии наследственного дела отсутствуют. Таким образом, известить правообладателя каким-либо способом не представляется возможным. В связи с этим извещение о собрании по вопросу согласования границ было опубликовано в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов соответствующего муниципального образования (указывается источник опубликования и его номер)».*

Вариант 7. *«Разрешенное использование земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ: для эксплуатации многоквартирного жилого дома. В границах земельного участка фактически расположен многоквартирный дом (копия акта ОМС о признании здания многоквартирным домом включена в приложение к межевому плану). В*

соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ, земельный участок занятый многоквартирным домом, является общим имуществом собственников помещений в данном доме. В связи с вышеизложенным, акт согласования границ земельного участка подписан всеми собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке (или акт согласования границ земельного участка подписан представителем собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченным на такое согласование решением общего собрания собственников помещений)».

Вариант 8. Пример. «Собственником земельного участка с кадастровым номером XX:XX:070712:28 являлся Иванов И.И., умерший 06.07.2009г. Наследницей является Иванова Н.И., что подтверждается справкой от нотариуса, включенной в приложение к межевому плану. Согласно пункту 4 статьи 1152 Гражданского кодекса РФ принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации. Таким образом, при наследовании право наследодателя на недвижимое имущество считается перешедшим наследнику со дня открытия наследства, то есть, по общему правилу - со дня смерти наследодателя (статья 1114 Гражданского кодекса). Согласно письму МЭР РФ от 24.12.2014г ОГ-Д23-10528, согласование границ земельного участка может быть проведено с наследником».

**Примечание.** В акте согласования местоположения границ земельного участка необходимо указать реквизиты документов, удостоверяющих личность наследника, а также наименование и реквизиты документа (письма, справки), выданного нотариусом, и подтверждающих право лица, осуществляющего согласование местоположения границ земельного участка,

на наследование имущества (смежного земельного участка) правообладателя по завещанию или по закону.

Вариант 9. *«В процессе согласования границ уточняемого участка смежным землепользователем были представлены возражения по согласованию части границы земельного участка. Данные возражения характеризуют наличие спора, не урегулированного в результате согласования местоположения границ. В соответствии с ч.5 ст.40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», межевой план подготовлен и передан заказчику кадастровых работ для разрешения спора в установленном Земельным кодексом РФ порядке на бумажном носителе».*

Вариант 10. *«В процессе согласования границ уточняемого земельного участка в 2015 году, смежным землепользователем были представлены возражения по согласованию части границы земельного участка. Данные возражения характеризовали наличие земельного спора, не урегулированного в результате согласования местоположения границ. В соответствии с ч.5 ст.40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». 12.08.2015 был подготовлен межевой план и передан заказчику кадастровых работ для разрешения спора в установленном Земельным кодексом Российской Федерации порядке. Кадастровые работы были возобновлены после предоставления заказчиком работ решений суда об установлении спорной части границ. Кроме этого представлено вступившее в силу апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам ХХХХХ области, которым решение районного суда оставлено без изменения. Копии решений включены в Приложение к межевому плану.*

*В соответствии с п. 86 Требований в состав межевого плана включены все редакции акта согласования».*

## **4.2. Отдельные виды работ**

### **4.2.1. Подготовка межевого плана в отношении части земельного участка**

Вариант 1. *«Межевой план подготовлен в связи с образованием части земельного участка для передачи ее в аренду (субаренду, установление сервитута). В связи с тем, что государственный кадастровый учет образуемой части земельного участка осуществляется одновременно с регистрацией обременения (договора аренды (субаренды), соглашения о сервитуте), в Приложение к межевому плану не включен документ, содержащий устанавливаемое ограничение».*

Вариант 2. Пример. *«Межевой план подготовлен в связи с образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером ХХ:00:0070501:25 с одновременным образованием части на образуемом земельном участке :253У1 для обеспечения образуемого земельного участка :253У2 доступом к землям общего пользования. Согласно пунктам 55 и 67 Требований к межевому плану, утвержденных Приказом Росреестра от 14 декабря 2021 г. № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», включение документа в состав межевого плана, на основании которого вносится характеристика части, не требуется, поскольку права на образуемый земельный участок, для которого обеспечивается доступ, и права на образуемый земельный участок, посредством которого обеспечивается доступ, будут зарегистрированы на праве собственности одному лицу».*

### **4.2.2. Подготовка межевого плана в связи с образованием земельного участка (земельных участков) без уточнения исходного земельного участка**

*«Межевой план подготовлен в связи с образованием двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_.*



*Границы исходного земельного участка не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства. В соответствии с пунктом 20 Приказа Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» допускается не осуществлять подготовку межевого плана в связи с уточнением описания местоположения границ исходного земельного участка в случае выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельных участков при соблюдении одновременно следующих условий:*

*1. Сумма площадей образованных из такого земельного участка земельных участков равна площади исходного земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН.*

*2. Местоположение частей границ образованных из такого земельного участка или земельных участков, являющихся одновременно частями границ исходного земельного участка, соответствует сведениям о местоположении таких частей границ исходного земельного участка, содержащимся в документах, указанных в части 1.1. статьи 43 Федерального закона № 218-ФЗ, или частям границ исходного земельного участка, существующим на местности пятнадцать лет и более и закрепленным с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить их местоположение.*

*Указанные условия соблюдены: Сумма площадей образуемых земельных участков в данном межевом плане составляют 3200 кв.м., что соответствует площади исходного земельного участка.*

*Местоположение границ, образуемых земельных участков, соответствуют местоположению границ исходного земельного участка, что подтверждается сведениями, содержащимися в документе, подтверждающем право на земельный участок (документе, определившем местоположение границ земельного участка при его образовании, или*

документе, подтверждающем существование исходного земельного участка 15 лет и более) (указать какой конкретный документ)».

**Примечание.** Реквизиты документа, подтверждающего местоположение границ исходного земельного участка, указываются в разделе «Исходные данные» и включаются в состав Приложения к межевому плану. В случае если таким документом является карта (план), фотокарта (фотоплан), планово-картографические материалы, то их копии в Приложение не включаются, а изображение соответствующей территории (части территории) воспроизводится в разделе «Схема расположения земельных участков».

#### **4.2.3. Подготовка межевого плана в связи с уточнением местоположения границ земельного участка**

Вариант 1. Пример. *«Согласно ч.1 ст.43 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сведения о котором, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании Закона о регистрации требованиям к описанию местоположения границ земельных участков. Согласно сведениям ЕГРН граница земельного участка с кадастровым номером ХХ:14:0030110:655 не установлена в соответствии с требованиями к описанию местоположения границ земельных участков, что обуславливает возможность проведения работ по уточнению границ земельного участка. Согласно ч.1.1. ст.43 Закон о регистрации, при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется*

исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более.

При определении местоположения границ земельного участка с кадастровым номером ХХ:14:0030110:655 использовались сведения, отраженные в Свидетельстве о государственной регистрации права Серия ХХ-А3 №006416 от 08.02.2014. Из данного документа определены площадные и адресные характеристики земельного участка, позволившие определить его местоположение на местности. Из Плана земельного участка от 18.02.2002, утвержденного Руководителем Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по \_\_\_\_\_ району \_\_\_\_\_ области были определены границы земельного участка, установленные при его образовании. Согласно проведенным измерениям по определению местоположения границ земельного участка на местности установлено следующее: граница земельного участка от т.н1 до т.1 была установлена по фактическому местоположению забора с учетом прохождения дорог общего пользования (ул.Задняя); граница земельного участка от т.1 до т.2 была установлена по сведениям ЕГРН (на местности данная граница искусственными ограждениями не обозначена, а идентифицируется естественными рубежами сложившихся землепользований между участками ХХ:14:0030110:655 и ХХ:14:0030110:1079); граница земельного участка от т.2 до т.4 была установлена по сведениям ЕГРН (на местности данная граница обозначена забором и отделяет границы между участками ХХ:14:0030110:655 и ХХ:14:0030110:1080); граница земельного участка от т.4 до т.12 была установлена по сведениям ЕГРН (на местности данная граница

обозначается искусственными ограждениями, а также частями дома №30А, находящимися в пользовании у различных лиц, далее по траншее, где проложен газопровод, идущий к дому; данная граница отделяет границы смежных землепользований ХХ:14:0030110:655 и ХХ:14:0030110:126 друг от друга); граница земельного участка от т.12 до т.н4 была установлена по фактическому местоположению забора с учетом прохождения дорог общего пользования (ул.Кооперативная). Местоположение границ от н.4 до н.1 было определено следующим образом: согласно Плану участка ХХ:14:0030110:72 от 18.02.2002 у данного землепользователя по западной границе имеются два смежника - земли общего пользования и земельный участок №19а. Одновременно имеется План участка ХХ:14:0030110:74 от 16.06.2001, где адрес смежного участка указан дер.Мишнево, уч.19-б. Смежество участков ХХ:14:0030110:72 и ХХ:14:0030110:74 подтверждается тем, что оба участка фигурируют в качестве смежных по отношению друг к другу в описании границ, указанных в Планах. Между тем составленные примерно в один временной промежуток 2001-2002 год планы имеют значительные разночтения в части описания границ: в Планах границ ХХ:14:0030110:72 у смежного землепользователя указан участок №19а, однако фактически это участок №19б (что подтверждается Планом границ ХХ:14:0030110:74, Свидетельством о государственной регистрации права Серия ХХАГ №213416 от 17.07.2001); в Планах границ ХХ:14:0030110:74 длина линии смежества с участком ХХ:14:0030110:72 составляет 60.5 м, в то время как в Планах границ ХХ:14:0030110:72 длина линии смежества с участком ХХ:14:0030110:74 составляет 21.5 м (если учитывать прохождение до т.20 то длина линии смежества получится равной 62.2 м.). Учитывая столь значительные расхождения в описании местоположения границ между смежными земельными ХХ:14:0030110:72 и ХХ:14:0030110:74, имеющиеся в более ранних графических документах, кадастровым инженером были подробно опрошены правообладатели данных земельных участков с целью определения истинного

местоположения исторически сложившихся границ и выявлено следующее: конфигурация линии смежества между участками ХХ:14:0030110:72 и ХХ:14:0030110:74 на обоих Планах нарисована верно (граница проходит по прямой линии от общей точки двух соседних заборов, выходящих на ул.Задняя до угла забора, отделяющего уч.№19б в дер.Мишнево от земель общего пользования). При этом оба правообладателя подтвердили, что ни передняя, ни задняя линия забора уч. №19б не переносилась (до сегодняшнего правообладателя земельным участком пользовалась его мать, поэтому имеется информация о ранее сложившихся границах). Объяснить, чем вызваны расхождения в длинах линий смежества на двух Планах смежных участков, изданных с разницей в полгода, не представляется возможным. Фактические границы двух смежеств выстраивались путем соединения углов поворотов забора со стороны ул.Задняя, уч.19б и земель общего пользования по прямой линии. Таким образом, была восстановлена исторически сложившаяся граница между участками ХХ:14:0030110:72 и ХХ:14:0030110:74. В целях подтверждения местоположения вышеуказанных границ было также проведено согласование местоположения границ от н4 до н7 с Главой администрации сельского поселения \_\_\_\_\_, в ведении которого находятся земли дер.Мишнево. Местоположение части границ земельного участка от н4 до н7 на местности обозначены искусственным ограждением (забором). При подтверждении фактического местоположения границ земельного участка с кадастровым номером ХХ:14:0030110:655 была использована картографическая основа ведения ЕГРН в М 1:1000 (приведена в Приложении). На данном материале отчетливо просматриваются границы земельного участка по контурам дорог общего пользования (северная и южная граница) и существующего ограждения по западной границе».

Вариант 2. Пример. «Согласно ч.1 ст.43 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»,

государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сведения о котором, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании Закона о регистрации требованиям к описанию местоположения границ земельных участков. Согласно сведениям ЕГРН граница земельного участка с кадастровым номером XX:14:0030134:204 не соответствует установленным на основании Закона о регистрации требованиям к описанию местоположения границ земельных участков, что обуславливает возможность проведения работ по уточнению границ земельного участка. Согласно ч.1.1. ст.43 Закон о регистрации, при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более.

При определении местоположения земельного участка с кадастровым номером XX:14:0030134:204 использовались сведения, отраженные в Свидетельстве о государственной регистрации права Серия АБ №0865095 от 21.06.2000. Дополнительно в государственном фонде данных запрошено землеустроительное дело на земельный участок с кадастровым номером XX:14:0030134:204. В землеустроительном деле имеется фрагмент генерального плана с/т "Витамины", выполненного ОАО "Агропромжилиндустрпроект" в 1995, на основании которого было

определено местоположение границ земельного участка на местности. Поворотные точки границ земельного участка на местности обозначены металлическими столбами. По результатам определения координат поворотных точек границ земельного участка на местности получена конфигурация, соответствующая отраженной на ситуационном плане земельного участка. Согласно сведениям землеустроительного дела, с северо-востока уточняемый земельный участок граничит с земельным участком с адресным ориентиром: \_\_\_\_\_, уч-к 124 (кадастровый номер XX:14:0030134:124). В сведениях ЕГРН обнаружена ошибка в указании описания местоположения границ данного смежного земельного участка: по сведениям ЕГРН земельный участок пространственно попадает на территорию Пушкинского района и располагается в границах лесничества, однако фактически он располагается на территории Щелковского района в границах СНТ "Витамины". В Приложении к межевому плану приведен Акт установления и согласования границ земельного участка от \_\_\_\_\_, который подтверждает, что указанные земельные участки с момента своего образования имели смежные границы. В связи с изложенным проводилось согласование границ с правообладателем земельного участка с кадастровым №XX:14:0030134:124».

Вариант 3. Пример. «Согласно ч.1 ст.43 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сведения о котором, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании

*Закона о регистрации требований к описанию местоположения границ земельных участков. Согласно сведениям ЕГРН граница земельного участка с кадастровым номером ХХ:14:0020108:275 не установлена в соответствии с требованиями к описанию местоположения границ земельных участков, что обуславливает возможность проведения работ по уточнению границ земельного участка. Согласно ч.1.1. ст.43 Закона о регистрации, при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более.*

*При определении местоположения земельного участка с кадастровым номером ХХ:14:0020108:275 использовались сведения, отраженные в Свидетельстве о праве собственности на землю №5933 от 03.11.1993. На основании данного документа были получены площадные и адресные характеристики земельного участка, позволившие определить его местоположение на местности. Для проведения кадастровых работ у председателя СНТ «Радуга» были запрошены документы, отражающие расположение участков в данном садоводческом товариществе. В результате была получена выкопировка из Проекта планировки и застройки садоводческого поселка «Радуга». При этом данный проект не содержит сведений о точных длинах частей границ участка и лишь позволяет определить местоположение участка в пределах территории СНТ «Радуга». Иных более точных проектных материалов на данную территорию не выявлено. Согласно проведенным измерениям по определению местоположения границ земельного участка на местности было установлено следующее: граница земельного участка от т.1 до т.4*



определена по сведениям ЕГРН и проходит по границе между земельным участком XX:14:0020108:275 и XX:14:0020108:274; граница земельного участка от т.4 до т.7 определена по сведениям ЕГРН и проходит по границе земельного участка XX:14:0020108:275 и XX:14:0020315:944; граница земельного участка от т.н2 до т.1 определена по фактическому местоположению забора с учетом прохождения дорог общего пользования СНТ "Радуга", а также сведений ЕГРН о характерных точках земельного участка с кадастровым номером XX:14:0020108:274. Отраженная в межевом плане граница земельного участка от т.7 до т.н2 на местности не обозначена и была получена на основании информации, полученной от правообладателей земельных участков, об изначально сложившемся истинном ее местоположении, исходя из общих условий проектирования участков в СНТ "Радуга" при их предоставлении, что подтверждается картографическим материалом М 1:2000, (реквизиты указаны в разделе «Исходные данные», изображение приведено в разделе «Схема расположения земельного участка»)).

Вариант 4. Пример. «Согласно ч.1 ст.43 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, сведения о котором, содержащиеся в ЕГРН, не соответствуют установленным на основании Закона о регистрации требованиям к описанию местоположения границ земельных участков. Согласно сведениям ЕГРН граница земельного участка с кадастровым номером XX:14:0050912:166 не установлена в соответствии

*с требованиями к описанию местоположения границ земельных участков, что обуславливает возможность проведения работ по уточнению границ земельного участка. Согласно ч.1.1. ст.43 Закона о регистрации, при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более.*

*Документом, подтверждающим право на земельный участок с кадастровым номером XX:14:0050912:166, является Свидетельство о государственной регистрации Серия XX-АЕ №389128 от 28.08.2013. Площадь и адрес земельного участка, из данного документа, позволили идентифицировать его на местности. Земельный участок с кадастровым номером XX:14:0050912:166 был сформирован в качестве объекта недвижимости в 1957 году площадью 537 кв.м., одновременно с ним был сформирован и предоставлен в бессрочное пользование земельный участок с кадастровым номером XX:14:0050912:167 площадью 536 кв.м., расположенный при том же домовладении. С 1957 года оба смежных земельных участка следовали одной судьбе и, поскольку использовались одними и теми же собственниками домовладения, границы между земельными участками на местности не обозначались естественными или искусственными объектами. При уточнении местоположения границ земельного участка с кадастровым номером XX:14:0050912:166, правообладателями было пояснено, что земельный участок с кадастровым номером XX:14:0050912:167 изначально использовался для размещения жилого дома и придомовой территории, земельный участок с кадастровым номером XX:14:0050912:166 использовался для ведения личного подсобного*

хозяйства и на нем расположены служебные постройки. Граница н5-н9 была установлена согласно пояснениям правообладателей земельных участков с кадастровыми номерами ХХ:14:0050912:166 и ХХ:14:0050912:167 с учетом изначального разграничения особенностей использования данных участков. Граница уточняемого земельного участка н9-н10 была установлена вдоль фактического местоположения забора. Граница уточняемого земельного участка н10-н11 была установлена согласно сведениям ЕГРН о прохождении границ смежного земельного участка с кадастровым номером ХХ:14:0050912:383. Граница уточняемого земельного участка н11-н1 была установлена вдоль фактического местоположения забора. Граница уточняемого земельного участка н1-н5 была установлена вдоль фактического местоположения забора. На местности данный забор отчетливо разделяет земли общего пользования (улица 3-ий проезд) от границ уточняемого земельного участка. Для подтверждения фактического местоположения границ земельного участка с кадастровым №50:14:0050912:166 использовался картографический материал М 1:2000 (реквизиты указаны в разделе «Исходные данные», изображение приведено в разделе «Схема расположения земельного участка»). На данном материале видны южная, восточная и западная границы уточняемого земельного участка (северная граница в натуре не выделялась до настоящего времени)».

Вариант 5. Пример. «Согласно сведениям ЕГРН местоположение границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020438:36, не соответствует фактическому местоположению (г. ХХХХХ, п. Рязанское, д. Ерено, ул. Лесная, дом 76) , имеется смещение на юго-запад, а также имеется пересечение границ с границами земельного участка с КН ХХ:ХХ:0020438:47, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_.

Документом, подтверждающим права на уточняемый земельный участок с кадастровым номером ХХ:27:0020438:36 является Свидетельство о государственной регистрации права от 11.10.2006 г., запись регистрации в

ЕГРН № ХХ-ХХ-27/059/2006-389 от 06.10.2006 г., в котором указана площадь земельного участка 1033 кв.м., документ основание Решение городского суда ХХХХХ области № 2-ХХХХ/06 от 11.08.2006 г., вступило в законную силу 22.08.2006 г. (далее – Решение суда).

Согласно ведением ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020438:36 - площадь земельного участка составляет 600 кв.м., раздел 3.2 Лист 7 Выписки из ЕГРН содержит сведения о местоположении границ земельного участка (Сведения о характерных точках границы земельного участка) с указанием средней квадратичной погрешности определения координат характерных точек границ земельного участка 0,30м, что не соответствует Требованиям приказа Росреестра от 23.10.2020 №П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места», согласно которого значения точности (средней квадратической погрешности) определения координат характерных точек границ земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов составляет 0,10 м.

Исходя из вышеизложенного и согласно пункту 59 Требованиям приказа П/0592 подготовлен межевой план в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020438:36.

Из анализа правоустанавливающих документов следует, что Решением суда признается право собственности на наследственное имущество - жилой дом и земельный участок площадью 1033 кв.м. с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020438:0036, расположенный по адресу: г. ХХХХХ, п. Рязанское, д. Ерено, ул. Лесная, дом 76.

*Согласно техническому паспорту домовладения, наследственное имущество: жилой дом с хозяйственными постройками № 76 по ул. Лесная, в дер. Ерено, располагается на земельном участке площадью 1033 кв.м.*

*Кадастровый инженер, по доверенности от правообладателя, ознакомился с материалами архивного дела № 2-XXXX/06 в канцелярии суда, по результатам чего было выявлено, что наследодателю принадлежал земельный участок с кадастровым номером XX:XX:0020438:36 площадью 600 кв.м., на основании договора купли-продажи, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права. В составе технического паспорта домовладения жилой дом № 76 по ул. Лесная Инв. № 215:064-10233 входит план земельного участка масштаба 1:500, дата инвентаризации 21.06.2006 г., расположенного в д. Ерено, ул. Лесная, д. 76 с указанием фактически занимаемой площади 1033 кв.м., площадь участка по землеотводным документам 600 кв.м. Указанный план земельного участка, подтверждает местоположение и фактическую занимаемую площадь 1033 кв.м. более 15-ти лет.*

*На основании запроса кадастрового инженера в городской суд из материалов архивного дела № 2-XXXX/06 был получен оригинал технического паспорта указанного домовладения Инв. № 215:064-10233 по состоянию на 21.06.2006 г. Сканированный образ документа входит в состав приложения данного межевого плана.*

*Кадастровым инженером сделан запрос на предоставление в пользование документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства (ГФДЗ), на основании которого получена заверенная копия землеустроительной документации в отношении земельного участка с КН XX:XX:0020438:36 - Кадастровое дело № XXXX на земельный участок в с. Ерено ул. Лесная д. 76 выполненное МУП ПРБТИ в 2000 г. (сканированный образ документа входит в состав приложения данного межевого плана) (далее - Кадастровое дело 2000 г.).*

*Кадастровым инженером проведено исследование Кадастрового дела 2000 г., по результатам которого установлено:*

- привязка произведена к опорным пунктам зп. 1,2 с. Ерено, методом проложения теодолитного хода от закладных точек;
- координаты поворотных точек границы участка определены в Системе координат 1963 г.
- инструмент, использованный при геодезических измерениях (электронный тахеометр ТАЗМ № 14394) не соответствует инструменту, указанному в техническом задании на выполнение на кадастровой съемки (электронный тахеометр ТС-600 (Laica)) и не соответствует инструменту (электронный тахеометр ЗТА5), указанному в журнале измерения углов и длин линий теодолитных ходов;
- план на участок земли, отведенный в собственность (масштаб 1:1000) на основании Постановления главы администрации Рязанского сельского совета № 187 от 13.09.93 г. (лист 7), План участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020438:36 (масштаб 1:500), составленный инженером-землеустроителем 23.10.2000 г. (лист 8), Учетная карточка земельного участка ХХ:ХХ:0020438:36 от 23.10.00 (лист 9) содержит описание границ земельного участка площадью 600 кв.м., где, в том числе, по восточной части границы смежным является участок Пантилеевой Н.А, что соответствует актуальным сведениям ЕГРН о смежном земельном участке с КН ХХ:ХХ:0020438:266 с восточной части границы. Указанный довод дает основание считать достоверным фактическое местоположение границ уточняемого земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020438:36 землеотводным документам относительно взаимного расположения смежных земельных участков.
- Учетная карточка земельного участка площадью 1020 кв.м. (лист 45) отражает часть земельного участка, оформляемого в собственность, и часть земель сельского округа, тем самым подтверждая большую площадь по фактическому пользованию.

*Используя специальные ключи перехода для пересчета координат из системы координат СК 63 в систему координат Мск ХХ, зона 2, кадастровым инженером произведен пересчет координат границ земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020438:36, площадью 600 кв.м. Значения координат границ земельного участка, полученных при пересчете, совпадают со значением координат содержащихся в ЕГРН.*

*Анализируя исследуемый материал, описанный выше, кадастровый инженер делает вывод о том, что имеется ошибка в определении местоположения границ земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020438:36 площадью 600 кв.м., допущенная либо при выполнении полевых работ (проложении теодолитного хода, кадастровой съемке земельного участка) или при камеральной обработке результатов натурных измерений. На основании кадастрового дела № 1379 от 2000 г. на земельный участок с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020438:36 сведения о местоположении границ земельного участка с КН ХХ:ХХ:0020438:36 площадью 600 кв.м. внесены в ЕГРН.*

*Расхождение в значении площади уточняемого земельного участка с КН ХХ:ХХ:0020438:36 600 кв.м. и 1033 кв.м. обусловлено следующим. На основании Решения суда в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.10.2006г. было зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020438:36 площадью 1033 кв.м., что подтверждается записью регистрации № ХХ-ХХ-27/059/2006-389.*

*Сведения о местоположении границ и площади земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020438:36, содержащиеся в Государственном земельном кадастре на 2006 г., не уточнены и не изменены, так как в соответствии с действующим законодательством в 2006 году требовалось предоставить дополнительное заявление о государственном кадастровом учете в ФГБУ «Федеральная кадастровая*

палата» в части изменения описания местоположения границ и площади земельного участка, согласно документу о праве собственности.

Кадастровый инженер предполагает, что в результате слияния ГКН и ЕГРП в ЕГРН в сведения о земельном участке были добавлены сведения о правообладателе земельного участка, при этом сведения о площади остались без изменения.

В связи с уточнением описания местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0020438:36, кадастровым инженером проведено натурное обследование земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0020438:36 по адресу: \_\_\_\_\_ и геодезические измерения существующих ограждений методом спутниковых геодезических измерений (определений) с использованием сетей дифференциальных геодезических станций (СДГС), объектов капитального строительства и точек местности, местоположение которых имеет значение при проведении кадастровых работ. Фактические границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0020438:36 на местности закреплены ограждением по всему периметру.

На основании вышеизложенного и согласно ст.43 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», а также пунктов 24, 27 Требований к межевому плану, утвержденных Приказом Росреестра от 14 декабря 2021 г. № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» уточнение описания местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0020438:36 определено исходя из сведений, содержащихся в документах:

- правоустанавливающих - Решение городского суда XXXX области № 2-XXXX/06 от 11.08.2006 г., вступило в законную силу 22.08.2006 г.;

- подтверждающих право на земельный участок площадью 1033 кв.м.- свидетельство о государственной регистрации права от 11.10.2006, запись регистрации XX-XX-27/059/2006-389 от 06.10.2006 г.



- подтверждающих местоположение границ земельного участка, существующих на местности 15 и более лет - план земельного участка, расположенного в д. Ерено по ул. Лесная, д. 76 масштаба 1:500, дата инвентаризации 21.06.2006, с указанием фактически занимаемой площади 1033 кв.м., входящий в состав Технического паспорта домовладения на жилой дом № 76 по ул. Лесная Инв. № 215:064-10233 от 21.06.2006 г.

- Архивной копии кадастрового дела № 1379 на земельный участок в с. Ерено ул. Лесная, д. 76 кадастровый номер XX:XX:0020438:0036 от 2000 г.

- сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежных земельных участков, расположенных в кадастровом квартале XX:XX:0020438.

Границы земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0020438:36 согласованы с собственниками смежных земельных участков в индивидуальном порядке. Возражений о местоположении границ вышеуказанного земельного участка со стороны собственника участка, со стороны смежных землепользователей, не поступало, о чем свидетельствуют подписи и печати уполномоченных лиц в акте согласования местоположения границ земельного участка.

Согласование части границы н2-1, 2-н1 не производилось, так как не является предметом согласования в соответствии со ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», ст. 6 Земельного кодекса РФ ввиду того, что земли общего пользования не являются земельными участками».

**Приложение:**

### Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:1 050

#### Условные обозначения:

- 50:27:0020438:36 - обозначение уточняемого земельного участка
- n1 - обозначение новой характерной точки границы
- 1 - обозначение существующей характерной точки границы
- 2 - обозначение характерной точки границы, прекращающей свое существование
- - характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
- - характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- - характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой не соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- - Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- - часть границы, сведения ЕГРН о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности

Вариант 6. Пример. «Согласно сведениям ЕГРН местоположение границ уточняемого земельного участка ХХ:ХХ:0020207:222 не соответствует фактическому местоположению, имеется смещение на юг, часть границы земельного участка по сведениям ЕГРН накладывается на проезд, южная часть границы земельного участка по сведениям ЕГРН имеет общие характерные точки с земельным участком ХХ:ХХ:0020207:29, в то время как фактически между уточняемым земельным участком ХХ:ХХ:0020207:222 и земельным участком ХХ:ХХ:0020207:29 проходит дорога.

Документом, подтверждающим права на уточняемый земельный участок с ХХ:ХХ:0020207:222 является Выписка из ЕГРН, запись о государственной регистрации права № ХХ:27:0020207:222-77/072/2022-3 от 02.06.2022, документ-основание: Договор купли-продажи земельного участка от 23.05.2022 г., в котором указано, что земельный участок принадлежал Продавцу на праве собственности на основании Постановления Главы администрации ХХХХХХ сельсовета ХХХХХХХХ района Московской области № 143 от 10.06.1993 г. «О передаче в собственность земельного участка, предоставленного для строительства индивидуального жилого дома». Данным Постановлением утвержден план на участок земли, отведенный в собственность гражданину в п. ХХХХХ общей площадью 0,15 га масштаба 1:1000 с описанием смежеств.

Согласно сведениям ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020207:222 - раздел 3.2 Лист 7 Выписки из ЕГРН содержит сведения о местоположении границ земельного участка (Сведения о характерных точках границы земельного участка) с указанием средней квадратичной погрешности определения координат характерных точек границ земельного участка 0,30 (м), что не соответствует Требованиям Приказа Росреестра от 23 октября 2020 г. № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам

определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места», согласно которого значения точности (средней квадратической погрешности) определения координат характерных точек границ земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов составляет 0,10 м.

Исходя из вышеизложенного и согласно пункту 59 Требований к межевому плану, утвержденных Приказом Росреестра от 14 декабря 2021 г. № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» подготовлен межевой план в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0020207:222.

Из анализа правоустанавливающих документов на уточняемый земельный участок с кадастровым номером XX:XX:0020207:222 и архивной копии землеустроительного дела на уточняемый земельный участок, полученного в государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства (ГФДЗ) выявлено, что землеустроительное дело содержит, в том числе, ведомость вычисления теодолитного хода (привязка произведена к закладным точкам в пос. XXXX), ведомость вычисления площади участка, абрис межевых знаков (схема привязки объекта), чертеж границ земельного участка (объекта землеустройства) масштаба 1:1000 с геоданными земельного участка (координаты в системы координат 1963 г, дирекционные углы и горизонтальные проложения) и координаты строения, расположенного на участке, описание смежеств и описание закрепления частей границ земельного участка, из которого следует, что северная и южная части границы не закреплены ограждением, западная и восточная части границы закреплены ограждением.

Используя специальные ключи перехода для пересчета координат из системы координат СК-63 в систему координат МСК XX, зона 2,

кадастровым инженером произведен пересчет координат границ земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0020207:222, площадью 1500 кв.м. Значения координат границ земельного участка, полученных при пересчете, не совпадают со значением координат, содержащихся в ЕГРН. При сравнении границ земельного участка, полученных в результате пересчета координат характерных точек, с фактическими границами земельного участка, полученными по результатам натурных измерений, выявлено расхождение. Границы земельного участка, полученные в результате пересчета координат характерных точек смещены на северо-запад. Предположение о том, что ограждение земельного участка могло быть переставлено/изменено, и поэтому имеется расхождение в описании границ земельного участка по сведениям землеустроительного дела 2006 года с результатами натурных измерений, выполненных кадастровым инженером, опровергается имеющимся несоответствием описания контура строения, расположенного на земельном участке. Имеется смещение на северо-запад, как и границ земельного участка. Результат представлен на плане земельного участка масштаба 1:500, подготовленного кадастровым инженером 19.09.2022 г.

Кадастровым инженером проведен анализ своего архива выполненных кадастровых работ в данном массиве земельных участков, из которого следует, что имеется системное смещение границ земельных участков на запад, определенных и внесенных в ЕГРН в начале 2000-х годов. Указанное смещение границ, возможно, обусловлено ошибкой в координатах исходных пунктов, от которых происходила привязка и определение местоположения границ земельных участков и объектов недвижимости.

Кадастровый инженер обращает внимание на то, что северная и южная части границы, согласно землеустроительного дела 2006 года не закреплены ограждением, а следовательно, их местоположение могло быть определено ошибочно.

На основании вышеизложенного, кадастровый инженер приходит к выводу о том, что в июле 2012 года при переходе части территорий района в состав территории города был проведен некорректный пересчет координат границ земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020207:222 в систему координат МСК ХХ, допущена ошибка или использованы ошибочные ключи перехода, в результате чего границы земельного участка по сведениям ЕГРН смещены по большей части на юг и частично на запад.

Данную выявленную ошибку в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020207:222 можно охарактеризовать как реестровую ошибку, согласно ч.3 ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В связи с уточнением описания местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020207:222 кадастровым инженером проведено натурное обследование земельного участка ХХ:ХХ:0020207:222 и геодезические измерения существующих ограждений методом спутниковых геодезических измерений (определений) с использованием сетей дифференциальных геодезических станций (СДГС), объектов капитального строительства и точек местности, местоположение которых имеет значение при проведении кадастровых работ. Фактические границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:0020207:222 на местности закреплены ограждением по всему периметру. Площадь земельного участка по фактическому пользованию в ограждении составляет 1552 кв.м., что на 52 кв.м. больше сведений ЕГРН о площади земельного участка.

На основании вышеизложенного и согласно ст.43 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», а также пунктов 24, 27 Требований к межевому плану, утвержденных Приказом Росреестра от 14 декабря 2021 г. № П/0592 «Об утверждении

формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» уточнение описания местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0020207:222 определено исходя из сведений, содержащихся в документах:

- Постановление Главы Администрации Щаповского сельсовета № 143 от 10.06.1993 г.;
- подтверждающих право на земельный участок площадью 1500 кв.м. - Выписка из ЕГРН от 26.07.2022 г. № КУВИ-999/2022-813095;
- подтверждающих местоположение границ земельного участка 15 и более лет - План на участок земли, отведенный в собственность масштаба 1:1000, с описанием смежеств, отвод утвержден Постановлением Главы Администрации Щаповского сельсовета № 143 от 10.06.1993 г.;
- архивная копия землеустроительного дела № 17044/06 на земельный участок в п. Щапово, Садовый квартал, участок № 24 кадастровый номер XX:XX:0020207:222;
- сведений ЕГРН об описании местоположения границ смежных земельных участков, расположенных в кадастровом квартале XX:XX:0020207.

Границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0020207:222 определены следующим образом:

- северная часть границы по фактическому металлическому ограждению;
- восточная часть границы по сведениям ЕГРН о частях границ смежных земельных участков с кадастровыми номерами XX:XX:0020207:300 и XX:XX:0020207:301;
- западная часть границы по фактическому металлическому ограждению;
- южная часть границы определена камерально, с отступом от фактической части границы, закрепленной металлической сеткой, в целях сохранения значения площади земельного участка 1500 кв.м. и конфигурации, согласно сведений ЕГРН и иных вышеперечисленных документов.

Границы земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0020207:222 согласованы с собственниками смежных земельных

участков в индивидуальном порядке. Возражений о местоположение границ вышеуказанного земельного участка нет ни со стороны собственника участка, ни со стороны смежных землепользователей, о чем свидетельствуют подписи в акте согласования местоположения границы земельного участка. По западной части границы фактически смежным является земельный участок с кадастровым номером XX:XX:0020207:180, общие характерные точки частей границ относительно сведений ЕГРН о смежном земельном участке с кадастровым номером XX:XX:0020207:180 и уточняемой частью границы земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0020207:222 отсутствуют, как видно на плане земельного участка, подготовленного кадастровым инженером, фактическая часть границы земельного участка, закреплённая металлическим ограждением не соответствует части границы по сведениям ЕГРН. На основании указанного часть границы н3-н1 согласована с собственником смежного земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0020207:180. Согласование части границы н1-н2, 10-н3 не производилось, так как не является предметом согласования в соответствии со ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», ст. 6 Земельного кодекса РФ ввиду того, что земли общего пользования не являются земельными участками».

**Приложение:**



### Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:1 000

#### Условные обозначения:

- 50:07:0020207:222 - обозначение уточняемого земельного участка
- 50:07:0020207:222 - обозначение существующей части земельного участка
- - характеристическая точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характеристическая точка)
- - характеристическая точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- - характеристическая точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой не соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- n1 - обозначение новой характеристической точки границы
- 9 - обозначение существующей характеристической точки границы
- I - обозначение характеристической точки границы, прекращающей свое существование
- (красная линия) - часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- (черная линия) - часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- - - (пунктирная линия) - часть границы, сведения ЕГРН о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности

### Схема расположения земельных участков



#### Условные обозначения:

- 50.27.0030207.222 - обозначение уточняемого земельного участка
- - часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- - часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- - - - - часть границы, сведения ЕГРН о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности
- - Граница кадастрового квартала
- 77.22.0020207 - обозначение кадастрового квартала
- - Граница территориальной зоны
- 77.22-7.372 - реестровый номер территориальной зоны
- - Границы ЗОУИП
- 77.22-8.250 - обозначение ЗОУИП
- - - - - Земли общего пользования

#### **4.2.4. Подготовка межевого плана в связи с уточнением единого землепользования**

Пример. *«Кадастровые работы выполнены в связи с уточнением местоположения границ земельного участка (единое землепользование) с кадастровым номером XX:28:000000:151. Площадь единого землепользования по данным ЕГРН составляет 11919190 кв.м. После уточнения площадь составила 11914829 кв.м. Разница между площадями не превышает 10%.*

*Уточнение обособленного земельного участка с кадастровым номером XX:28:030301:184 выполнено по существующим и стоящим на кадастровом учете границам населенного пункта \_\_\_\_\_, в части границ: 304-н81, н81-н82, н82-359, 360-н85, н85-н86, н86-307, 366-н105, н105-н106, н106-н107, н107-н108, н108-н109, н109-372, 372-н111, н111-н112, н112-н113, н113-н114, н114-377, 377-н116, н116-н117, н117-н118, н118-381, 381-н120, н120-384. Остальные границы остаются неизменными. Уточнение обособленного земельного участка с кадастровым номером XX:28:030202:32 выполнено также по границам населенного пункта \_\_\_\_\_, в части границ: н181-н182, н182-276, 279-н181. Остальные границы остаются неизменными. Согласования границ уточняемого земельного участка отражены в Акте согласования местоположения границ».*

#### **4.2.5. Подготовка межевого плана в связи с образованием земельного участка или уточнением границ земельного участка с одновременным уточнением части границ смежного земельного участка**

Вариант 1. Пример. *В ходе выполнения кадастровых работ и анализа сведений ЕГРН выявлено пересечение границ (указать размер пересечения) объекта кадастровых работ с кадастровым номером XX:20:0070501:551 с границами смежного земельного участка с кадастровым номером XX:20:0070501:22, сведения о местоположении границ в ЕГРН которого*

соответствуют установленным на основании части 13 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (средняя квадратическая погрешность характерных точек границ соответствует установленной Приказом Росреестра П/0393). При этом фактическое местоположение границ не соответствует сведениям ЕГРН, имеется смещение на юго-запад.

Юго-западная часть границы земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:22 по сведениям ЕГРН накладывается на проезд, северная часть границы накладывается на территорию фактического землепользования земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:551, сведения о местоположении границ которого в ЕГРН отсутствуют. Земельные участки с кадастровым номером ХХ:20:0070501:551 и ХХ:20:0070501:22 принадлежат на праве собственности одному лицу – Иванову Ивану Петровичу - заказчику кадастровых работ.

Кадастровым инженером проведено исследование и анализ правоустанавливающих документов на уточняемые земельные участки. В государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства (ГФДЗ), получена архивная копия землеустроительного (межевого) дела на уточняемый земельный участок с кадастровым номером ХХ:27:0020501:22.

Землеустроительное (межевое) дело (далее – Земдело) содержит чертеж на земельный участок в д. Топорково, д. 16 (лист 17), на котором отражена схема теодолитного хода. Согласно чертежу длина стороны теодолитного хода от исходных точек в д. Протасово до участка в д. Топорково значительно превышает допустимое значение предельной длины стороны теодолитного хода (9 см в масштабе 1:10 000, что соответствует 900 м на местности) и предполагается, что фактически отсутствовала прямая видимость. Согласно "ГКИНП-02-033-82.

*Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500" (утвержденной ГУГК СССР 05.10.1979) длины сторон в теодолитных ходах не должны быть:*

*на застроенных территориях более 350 м и менее 20 м;*

*на незастроенных территориях более 350 м и менее 40 м.*

*Указанное нарушение при проложении теодолитного хода, вероятно, привело к ошибке в определении местоположения границ земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:22, выраженное в несоответствии границ земельного участка по сведениям ЕГРН их фактическому местоположению.*

*Также на исполнительном чертеже неверно отмечен испрашиваемый участок, относительно его местоположения в д. Топорково. На схеме теодолитного хода по границам земельного участка в д. Топорково (лист 20) отсутствует теодолитный ход, указаны только границы оформляемого земельного участка и границы смежного земельного участка. В составе Земдела отсутствует ведомость вычисления теодолитного хода, представлена только ведомость вычисления площади участка, ведомость решения обратных геодезических задач. В Акте установления и согласования границ земельного участка, указано, что границы отведенного участка закреплены в натуре межевыми знаками установленного образца.*

*Кадастровый инженер обращает внимание, что в таком случае, при выносе точек в натуру по результатам проведенного межевания, была бы выявлена ошибка в определении местоположения границ земельного участка, так как точки 1,9 (по Земделу) находятся на дороге, за пределами фактических границ земельного участка, закрепленных ограждением.*

*В состав Земдела входит план на участок земли, передаваемый в собственность, масштаба 1:500, являющийся приложением к свидетельству № \_\_\_\_ от \_\_\_\_г. Конфигурация земельного участка представляет собой вытянутый прямоугольник с 4-мя поворотными точками и по большей части соответствует конфигурации уточняемого*

земельного участка в данном межевом плане, определенной по результатам натуральных измерений. Конфигурация земельного участка по данным учетной карточки (лист 23 Земдела) и сведений ЕГРН не соответствует в южной части границы, по которой имеется излом по точкам 4, 5 в данном межевом плане и по точкам 8, 9 учетной карточки фактическому местоположению границы земельного участка, закрепленной объектом искусственного происхождения (деревянное ограждение на фундаменте) и плану на участок земли.

Часть границы 6-9 земельного участка с кадастровым номером XX:20:0070501:22, по сведениям ЕГРН и данным Земдела, с изломом, так как проходила под домом, в связи с тем, что ранее земельные участки с кадастровыми номерами XX:20:0070501:22 и XX:20:0070501:551 и части дома, на них расположенные, принадлежали разным собственникам.

На основании проведенного исследования и выше изложенного, кадастровый инженер приходит к выводу о том, что при межевании земельного участка с кадастровым номером XX:20:0070501:22 в 2001 г была допущена ошибка при проложении теодолитного хода, что привело к ошибке в определении местоположении границ земельного участка.

Данную выявленную ошибку в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером XX:20:0070501:22 можно охарактеризовать как реестровую ошибку согласно ч.3 ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Руководствуясь нормами пункта 60 Приказа П/0592, кадастровым инженером принято решение об исправлении реестровой ошибки в местоположении границ смежного земельного участка с кадастровым номером XX:20:0070501:22 от т. \_\_\_\_ до т. \_\_\_\_, в связи с чем в состав межевого плана включен дополнительный раздел «Сведения об уточняемых земельных участках». Согласно пункту 60 Приказа П/0592 площадь смежного земельного участка вычислена исходя из значений

координат, определенных кадастровым инженером в ходе выполнения кадастровых работ, и составила 791 кв.м.

Уточняемые границы земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:551 кадастровым инженером были сформированы следующим образом:

северная часть границы по фактическому ограждению, совпадающему с границей смежного земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:126 по сведениям ЕГРН;

юго-западная часть границы по фактическому ограждению, половина длины фасадной части границы, точка нЗ - центр фактического ограждения;

южная часть границы общая - смежная часть границы с земельным участком с кадастровым номером ХХ:20:0070501:22 (если параллельным переносом без изменения конфигурации сместить земельный участок с кадастровым номером ХХ:20:0070501:22 к границе смежного земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:15, закрепленной металлической сеткой и на центр фасадной границы);

северо-восточная часть границы без закрепления определена камерально, исходя из площади земельного участка по сведениям ЕГРН 791 кв.м. и плана земельного участка, подтверждающего местоположение границ земельного участка на местности более 15-ти лет.

Уточняемые границы земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:22 кадастровым инженером были сформированы следующим образом:

северная часть границы - общая смежная часть границы с земельным участком с кадастровым номером ХХ:20:0070501:551 (если параллельным переносом без изменения конфигурации сместить земельный участок с кадастровым номером ХХ:20:0070501:22 к границе смежного земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:15, закрепленной

металлической сеткой и на центр фасадной границы, точка нЗ центр фактического ограждения);

юго-западная часть границы по фактическому ограждению, половина длины фасадной части границы, точка нЗ центр фактического ограждения;

южная часть границы по ограждению (металлическая сетка), совпадающей с границей смежного земельного участка с кадастровым номером XX:20:0070501:15 по сведениям ЕГРН;

северо-восточная часть границы без закрепления определена камерально, исходя из площади земельного участка по сведениям ЕГРН 791 кв.м. и плана земельного участка, подтверждающего местоположение границ земельного участка на местности более 15-ти лет.

Уточнение описания местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером XX:20:0070501:551 и земельного участка с кадастровым номером XX:20:0070501:22 с целью исправления ошибки в описании местоположения его границ определено исходя из сведений, содержащихся в документах:

1) устанавливающих право на земельный участок:

- Договор купли-продажи (купчая) земельного участка с кадастровым номером XX:20:0070501:551, реестровый номер \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, содержит план участка М 1:1000, составленный \_\_\_\_\_ г. с указанием характеристик участка, геоанных и описанием смежеств, на данном плане также отражен смежный земельный участок с кадастровым номером XX:20:0070501:22;

- Договор купли-продажи (купчая) земельного участка реестровый номер \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ содержит план участка М 1:1000, составленный \_\_\_\_\_ г. с указанием характеристик участка, геоанных и описанием смежеств.

2) подтверждающих местоположение границ земельного участка, существующих на местности пятнадцать и более лет и закрепленные



*объектами искусственного происхождения, позволяющие определить местоположение границ земельного участка:*

*- Ситуационный план масштаба 1:500, дата 05.04.2006, входящий в состав Технического паспорта на жилой дом инвентарный номер \_\_\_\_\_;*

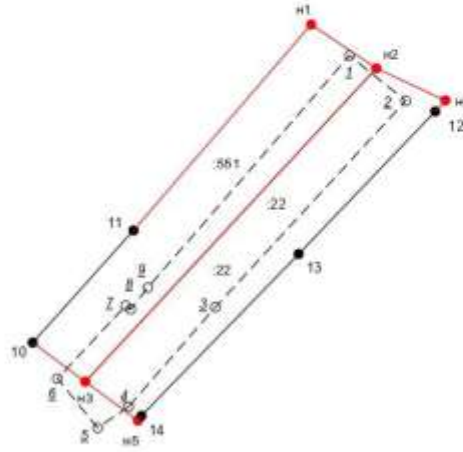
*- План на участок земли, передаваемый в собственность (приложение к свидетельству № \_\_\_\_\_ от 04.12.1997 г.) масштаба 1:500;*

*- Архивная копия землеустроительного (межевого) дела № 1297 на земельный участок в д. Топорково, д. 16, кадастровый номер ХХ:20:0070501:22.*

*Указанные выше документы подтверждают местоположение границ земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:551 площадью 791 кв.м. и земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:22 площадью 791 кв.м. на местности более 15-ти лет относительно взаимного расположения смежных земельных участков».*

**Приложение:**

### Чертеж земельных участков и их частей



Масштаб 1:1 000

#### Условные обозначения:

- 561 - обозначение уточняемого земельного участка
- - характеристическая точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характеристическая точка)
- - характеристическая точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- - характеристическая точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой не соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- n1 - обозначение новой характеристической точки границы
- 11 - обозначение существующей характеристической точки границы
- 1 - обозначение характеристической точки границы, прекращающей свое существование
- (красная линия) - часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- (черная линия) - часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- - - (пунктирная линия) - часть границы, сведения ЕГРН о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности

### Схема расположения земельных участков



#### Условные обозначения:

- обозначение уточняемого земельного участка
- часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- часть границы, сведения ЕГРН о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности
- Граница кадастрового квартала
- 50:20:0070501 - Обозначение кадастрового квартала
- Земли общего пользования
- Объект искусственного проскождения (ограждение металлическая сетка)
- Объект искусственного проскождения (деревянное ограждение на фундаменте)
- Объект искусственного проскождения (металлическое ограждение)
- КН - каменное нежилое строение
- ДН - деревянное нежилое строение
- 2КЖ - 2-х этажное каменное строение
- БЕС - беседка

Вариант 2. Пример. «Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка. В ходе выполнения кадастровых работ и анализа сведений ЕГРН выявлено пересечение границ (указать размер пересечения) образуемого земельного участка с границами смежного земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:25, местоположение границ которого не соответствует установленным на основании части 13 статьи 22 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (средняя квадратическая погрешность характерных точек границ ниже, установленной Приказом Росреестра П/0393). Руководствуясь нормами пункта 61 Приказа Росреестра от 14 декабря 2021 г. № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке», кадастровым инженером принято решение уточнить часть границ смежного земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:25 от т. \_\_\_\_ до т. \_\_\_\_, в связи с чем в состав межевого плана включен раздел «Сведения об уточняемых земельных участках», содержащий сведения только о тех характерных точках и частях границ, местоположение которых было уточнено в результате выполнения кадастровых работ. Сведения о площади смежного земельного участка в данном случае не указываются.

Обоснование местоположения уточняемых границ смежного земельного участка:

Проведено натурное обследование территории и координирование части границ с кадастровым номером ХХ:20:0070501:25, являющейся общей с образуемым земельным участком, по фактическому ограждению (указать какому конкретно). Из картометрического материала (указать какого, и какого года) на данную территорию следует, что границы смежного земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:25 существуют

*15 лет и более, изображение соответствующей территории отображено в разделе «Схема расположения земельного участка».*

*Вариант 3. Пример. При выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка с кадастровым номером XX:14:0030510:114, расположенного в \_\_\_\_\_ выявлено, что смежный с ним земельный участок с кадастровым номером XX:14:0030510:112, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_, имеет неверное описание местоположения границ земельного участка в ЕГРН. Согласно сведениям ЕГРН данный земельный участок смещен порядка 2.7 м на северо-восток от его истинного местоположения и территориально попадает на ул. Заречная, образуя при этом разрыв со смежным земельным участком с кадастровым номером XX:14:0030510:114. Фактически между участками с кадастровыми номерами XX:14:0030510:114 и XX:14:0030510:112 разрыва нет, с момента их образования они являются смежными: их восточные границы, выходящие на ул. Заречная, находятся в створе, южная граница земельного участка с кадастровым номером XX:14:0030510:112 от т.1 до н.1 является общей для земельного участка с кадастровым номером XX:14:0030510:114, что подтверждается актом согласования границ, включенным в находящемся в органе регистрации прав землеустроительном деле №779 от 22.03.2006, и планом границ земельного участка с кадастровым номером XX:14:0030510:114 от 05.12.1994. В государственном фонде данных было запрошено землеустроительное дело на земельный участок с кадастровым номером XX:14:0030510:112, на основании которого вносились сведения о данном земельном участке в государственный земельный кадастр. В имеющейся в деле учетной карточке на земельный участок, координаты земельного участка представлены в государственной системе координат 1963 г., в кадастровой выписке - в МСК-XX. При переводе координат из государственной в местную систему координаты получают тот же вид,*

что и в выписке, за исключением точки 1, у которой значение по X было округлено до целого числа (согласно материалам дела - 88262,01 м (в МСК-XX: 488262,01), согласно выписке - 488262 м). Данная техническая ошибка не могла привести к смещению земельного участка на столь значительную величину. В результате был осуществлен выезд на местность: на участке были определены межевые знаки, координаты которых приведены в выписке (межевые знаки представлены металлическими трубами (штырями) и углами зданиями, на местности сохранились, что дает возможность говорить об определении координат существующих точек границ земельного участка) и определены их координаты методом спутниковых геодезических измерений. Результаты измерений спутниковым методом показали, что участок по сведениям ЕГРН действительно смещен на величину порядка 2.7 м на северо-восток от его истинного местоположения. По материалам землеустроительного дела определено, что участок межевался в 2006 году наземным методом съемок путем проложения теодолитного хода от исходных пунктов ОМС. Учитывая тот факт, что конфигурация земельного участка, полученная в 2006 году и в настоящее время сходится, вероятно в 2006 году была допущена ошибка при определении координат пунктов, от которых происходила привязка участка, или в самом теодолитном ходе. Результаты сравнения координат сохранившихся с 2006 года межевых знаков, отраженных в землеустроительном деле, а также полученные методом спутниковых геодезических определений результаты их измерений в настоящее время, позволяют сделать вывод о наличии реестровой ошибки. При исправлении ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером XX:14:0030510:112 было использовано землеустроительное дело по данному земельному участку, в частности: - Акт согласования местоположения границ земельного участка; - Акт сдачи межевых знаков на наблюдение за сохранностью; - Учетная карточка земельного участка; - Результаты геодезических измерений. Дополнительно

в землеустроительном деле была выявлена ошибка в части указания части границ земельного участка, по которой земельный участок с кадастровым номером ХХ:14:0030510:112 граничит с участком с кадастровым номером ХХ:14:0030510:114: по землеустроительному делу южная граница земельного участка с кадастровым номером ХХ:14:0030510:112 полностью является общей для смежного земельного участка с кадастровым номером ХХ:14:0030510:114. Однако с 1994 года по настоящее время земельный участок с кадастровым номером ХХ:14:0030510:112 граничит с земельным участком с кадастровым номером ХХ:14:0030510:114 не по всей длине его южной границы, а от т.н1 до т.1. Данный факт подтверждается Планом границ земельного участка от 05.12.1994 года, включенным в состав Приложения».

#### **4.2.6. Подготовка межевого плана в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка**

Вариант 1. «При проведении кадастровых работ в отношении земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_, а также в ходе анализа имеющихся правоустанавливающих документов, выявлена ошибка в местоположении границ земельного участка, учтенного в ЕГРН по материалам межевания. При уточнении границ земельного участка была использована выписка о координатах опорного пункта полигонометрии, в которой допущена ошибка в описании координаты пункта "Осево". В соответствии с требованиями, выписка подлежала уничтожению, следовательно, приобщить ее к делу не представляется возможным. Для подтверждения ошибки в местоположении границ земельного участка дополнительно проведены геодезические работы от пунктов государственной геодезической сети (или сети специального назначения), сведения о которой получены из федерального фонда пространственных данных (реквизиты выписки указаны в разделе «Исходные данные»). Из полученных результатов видно, что вновь определенные значения координат

характерных точек земельного участка отличаются от сведений в ЕГРН ровно на 3 метра по оси X. Площадь и конфигурация земельного участка не изменилась. В соответствии с требованиями действующего законодательства, проведено дополнительное согласование со смежными землепользователями».

Вариант 2. «Согласно сведениям ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_, местоположение границ данного земельного участка установлено в соответствии с требованиями законодательства, при этом площадь земельного участка по сведениям ЕГРН составляет 140000 кв.м. (вероятно, указана декларативная площадь), а по координатам характерных точек границ земельного участка, внесенными в ЕГРН, площадь участка составляет 140911 кв.м. С целью устранения выявленного несоответствия, подготовлен межевой план в связи с исправлением реестровой ошибки в части площади земельного участка в соответствии с координатами характерных точек границ земельного участка».

Вариант 3. Пример. «Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением описания местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером XX:XX:1905001:1457 с целью исправления ошибки в описании местоположения его границ и площади.

При установлении границ земельного участка на местности выявлено, что границы земельного участка, имеющиеся в ЕГРН, не соответствуют границам земельного участка, закрепленным на местности. При анализе документов по установлению границ земельного участка выявлено, что земельный участок с кадастровым номером XX:XX:1905001:1457 образован путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами XX:XX:1905001:1 и XX:XX:1905001:2. Согласно межевому плану, подготовленному в связи с объединением земельных участков, координаты



характерных точек границ определены методом спутниковых геодезических измерений (определений) и погрешность определения характерных точек границ составила 0,1 м.

Однако есть основания полагать, что кадастровые работы по объединению кадастровым инженером были проведены аналитическим методом, поскольку границы земельного участка с кадастровым номером XX:XX:1905001:1457 пересекают существующие строения, при этом данные строения, согласно Фрагменту плана земель д. Ушакова, Планам установления границ земельных участков XX:XX:1905001:1 и XX:XX:1905001:2, Топографическому плану М 1:2000, всегда были расположены в границах исходных земельных участков.

Из анализа сведений ЕГРН в отношении исходных земельных участков с кадастровыми номерами XX:XX:1905001:1 и XX:XX:1905001:2 выявлено, что не были проведены работы по уточнению местоположения границ и площадей исходных земельных участков, при этом погрешность характерных точек границ, до объединения не соответствовала установленным требованиям, действующим на момент проведения кадастровых работ по объединению и границы исходных земельных участков по сведениям ЕГРН не соответствовали имеющимся на местности. При объединении земельных участков площадь образуемого участка была посчитана как сумма площадей исходных земельных участков, однако данные площади в ЕГРН не соответствовали фактическим площадям. В связи с этим имеется расхождение между площадью, содержащейся в ЕГРН (1625 кв.м.), и площадью, полученной в результате выполнения кадастровых работ по исправлению реестровой ошибки (1649 кв.м.), и составляет 24 кв.м.

Местоположение границы земельного участка подтверждается Фрагментом топографической съемки д.Ушакова, масштаба 1:2000 (указать год картматериала), отображенной в разделе межевого плана «Схема расположения земельных участков».

Вариант 4. Пример. «В связи с пересечением границ земельных участков с кадастровыми номерами XX:14:0010310:866 и XX:14:0010310:876 проведен анализ соответствия сведений ЕГРН сведениям, содержащимся в документах кадастровых (реестровых) дел в отношении указанных земельных участков и установлено следующее. Сведения о земельном участке с кадастровым номером XX:14:0010310:866 внесены в ЕГРН по результатам рассмотрения заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости от 05.05.2012 № XX-0-1-41/3001/2012-2051 и представленного с ним межевого плана. Согласно схеме расположения земельного участка, представленной в составе межевого плана, местоположение земельного участка не соответствует местоположению земельного участка по координатам, представленным в реквизите 1 раздела "Сведения об образуемых земельных участках и их частях" межевого плана. Сведения о земельном участке с кадастровым номером XX:14:0010310:876 внесены в ЕГРН по результатам рассмотрения заявления о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости от 12.05.2012 № XX-0-1-41/3001/2012-2106 и представленного с ним межевого плана. Согласно схеме расположения земельного участка, представленной в составе межевого плана, местоположение земельного участка соответствует местоположению земельного участка по координатам, представленным в реквизите 1 раздела "Сведения об образуемых земельных участках и их частях" межевого плана. Таким образом, можно сделать вывод, что ранее при подготовке межевого плана в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в реквизит 1 раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» ошибочно были внесены сведения о местоположении границ земельного участка. Из вышеизложенного следует, что в сведениях ЕГРН в отношении земельного

участка с кадастровым номером XX:14:0010310:866 усматривается наличие реестровой ошибки. Вследствие этого возникла необходимость проведения кадастровых работ в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 50:14:0010310:866 для приведения информации о границах земельного участка в соответствие с требованиями земельного законодательства. Границы земельного участка, местоположение которых изменилось, были согласованы в установленном законодательством порядке, что подтверждается наличием в акте согласования местоположения границ личных подписей правообладателей земельного участка с кадастровым номером 50:14:0010310:866».

#### **4.2.7. Выявление реестровой ошибки в смежном земельном участке**

Вариант 1. Пример. «В ходе выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0101001:1 выявлено пересечение с границами земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0101001:2, содержащимися в ЕГРН, что свидетельствует о возможной ошибке в местоположении границ смежного земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0101001:2. В связи с тем, что исправление реестровой ошибки путем подготовки межевого плана с учетом положения частей 2, 2.1 статьи 43 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не представляется возможным (отсутствует информация о правообладателе, отсутствует возможность согласования местоположения границ личной подписью в акте согласования), предлагаю в соответствии с положениями статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» провести процедуру исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков с кадастровым номером XX:XX:0101001:2».

**Примечание.** Если в распоряжении кадастрового инженера (по результатам геодезической (топографической) съемки) имеются координаты смежных (не смежных) земельных участков, то в разделе «Заключение кадастрового инженера» к предложению об исправлении реестровой ошибки дополнительно указать список координат характерных точек границ по каждому земельному участку, в которые необходимо внести изменения.

Вариант 2. Пример. «В ходе выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0101001:1 выявлено пересечение с границами земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0101001:2, содержащимися в ЕГРН. При этом в результате обследования на местности, земельный участок с кадастровым номером XX:XX:0101001:2 не является смежным земельным участком, а находится \_\_\_\_\_ (например, на соседней улице, через два-три участка от объекта кадастровых работ, через проезд и т.п.), что подтверждается \_\_\_\_\_ (адресом земельного участка, картографическим материалом, описанием смежеств в правоустанавливающем документе и т.п.). В связи с тем, что одновременное уточнение границ, в том числе исправление ошибки в местоположении границ несмежного земельного участка не представляется возможным с учетом части 2.1. статьи 43 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», предлагаю в соответствии с положениями статьи 61 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» провести процедуру исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером XX:XX:0101001:2».

**Примечание:** Данный пример применяется, если кадастровым инженером в ходе выполнения кадастровых работ выявлено пересечение границ земельного участка – объекта кадастровых работ с границами земельного участка, который фактически не является смежным (по

адресному описанию находится на соседней улице, в другом населенном пункте и т.п.).

Вариант 3. Пример. *«Межевой план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:355. В ходе выполнения кадастровых работ и анализа сведений ЕГРН выявлено пересечение границ (указать размер пересечения) объекта кадастровых работ с границами смежного земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:251, местоположение границ которого соответствует установленным на основании части 13 статьи 22 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» требованиям к описанию местоположения границ земельных участков (средняя квадратическая погрешность характерных точек границ соответствует установленной Приказом Росреестра П/0393). Руководствуясь нормами пункта 60 Требований к межевому плану, утвержденных приказом Росреестра от 14 декабря 2021 г. № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования), кадастровым инженером принято решение уточнить часть границ смежного земельного участка с кадастровым номером ХХ:20:0070501:251 от т. \_\_\_\_ до т. \_\_\_\_, в связи с чем в состав межевого плана включен дополнительный раздел «Сведения об уточняемых земельных участках», содержащий сведения только о тех характерных точках и частях границ, местоположение которых было уточнено в результате выполнения кадастровых работ. Согласно пункту 60 Требований, площадь смежного земельного участка вычислена исходя из значений координат, определенных кадастровым инженером в ходе выполнения кадастровых работ и содержащихся в ЕГРН в отношении характерных точек, значения координат которых не определялись в ходе кадастровых работ, и составила ХХХ кв.м.».*

#### **4.2.8. Несоответствие границ территориальных зон, населенного пункта, муниципального образования, лесничества границам образуемого или уточняемого земельного участка**

Вариант 1. *«В ходе выполнения кадастровых работ выявлено несоответствие (пересечение) границ образуемого земельного участка с границей территориальной зоны (территориальных зон) (указать каких), содержащейся в сведениях ЕГРН. Размер пересечения составляет (указывается какое) метров, что не превышает среднюю квадратическую погрешность определения характерных точек границ территориальной зоны. Согласно части 11 статьи 22 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» данное несоответствие не является пересечением и не препятствует проведению государственного кадастрового учета».*

Вариант 2. *«В ходе выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_ выявлено пересечение с границами населенного пункта \_\_\_\_\_, содержащимися в ЕГРН. Размер пересечения составляет (указывается какое) метров, что превышает среднюю квадратическую погрешность определения характерных точек границ населенного пункта. Учитывая, что уточняемый земельный участок имеет категорию земель «земли населенных пунктов» и основная площадь (более 50%) земельного участка находится в границах населенного пункта, полагаю, что в местоположении границ населенного пункта \_\_\_\_\_ имеется реестровая ошибка. В соответствии с ч.11.1 ст.22 и ч.2.2. ст. 43 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», данное обстоятельство не является препятствием для проведения кадастровых работ и осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка».*

Вариант 3. «В ходе выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_ выявлено пересечение с границами населенного пункта \_\_\_\_\_, содержащимися в ЕГРН. Размер пересечения составляет (указывается какое) метров, что превышает среднюю квадратическую погрешность определения характерных точек границ населенного пункта. Учитывая, что образуемый земельный участок имеет категорию земель «земли населенных пунктов», полагаю, что в местоположении границ населенного пункта \_\_\_\_\_ имеется реестровая ошибка. В соответствии с положениями статьи 61 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», предлагаю внести изменения в сведения о границах населенного пункта \_\_\_\_\_, согласно следующим значениям координат: (указываются координаты X, Y, которые необходимо изменить или добавить, чтобы обеспечить устранение пересечений)».

**Примечание:** Данный текст указывается, если кадастровым инженером в ходе выполнения кадастровых работ выявлено пересечение границ земельного участка – объекта кадастровых работ с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, содержащимися в ЕГРН, при этом такое пересечение превышает среднюю квадратическую погрешность определения характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества. Дополнительно может быть приложено письмо органа, уполномоченного на установление границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, подтверждающего ошибку в установлении границ.

Вариант 4. «В ходе выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_ выявлено пересечение с границей территориальных зон

*(указать каких), содержащихся в ЕГРН. Размер пересечения превышает среднюю квадратическую погрешность определения характерных точек границ территориальных зон. Учитывая, что уточняемый земельный участок с видом разрешенного использования большей площадью (более 50%) находится в границах территориальной зоны Ж, полагаю, что в местоположении границ территориальных зон имеется реестровая ошибка. В соответствии с ч.2.3. ст. 43 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка».*

*Вариант 5. «В ходе выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_ выявлено пересечение с границами лесничества (указать реестровый номер). Согласно ч. 1 ст. 60.2 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости», если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, который не является лесным участком и права на который возникли до 1 января 2016 года и до даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами лесного участка, лесничества, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка.*

*Земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_ не является лесным участком; права на уточняемый земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_ возникли 3 июля 2003 года (ранее 1 января 2016 года), при этом до даты внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ лесничества. Таким образом, пересечение границ земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_ с границами*



лесничества не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета».

Вариант 6. «Согласно договору подряда на выполнение кадастровых работ необходимо подготовить межевой план в связи с уточнением (исправлением реестровой ошибки) местоположения границ земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_, занятого линейным объектом. При этом в ходе выполнения кадастровых работ выявлено пересечение границ земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_ с границами населенного пункта (указать какого) (или муниципального образования, или субъекта Российской Федерации). Согласно ч. 11.2 ст.22 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» в таком случае межевой план в связи с уточнением местоположения границ земельного участка не подготавливается, государственный кадастровый учет изменений не осуществляется. Для устранения пересечения границ земельного участка, занятого линейным объектом, подготовлен межевой план в связи с образованием двух земельных участков в результате раздела исходного земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_. При этом границы образуемых земельных участков определены по фактическим характерным точкам границ земельного участка на местности».

**Примечание.** В указанном случае далее обосновывается уточнение (изменение) местоположения границ земельного участка.

#### **4.2.9. Образование многоконтурного земельного участка**

«При выполнении кадастровых работ в отношении многоконтурного земельного участка с кадастровым номером \_\_\_\_\_ выявлена ошибка в местоположении границ и площади контуров.

Площадь земельного участка, содержащаяся в ЕГРН, составляет 876 кв.м. В соответствии с правилами определения размеров земельных

участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 11.08.2003 № 486, минимальный размер земельного участка под опору определяется как площадь контура, отстоящего на 1 м от контура проекции опоры на поверхность земли.

Типы опор, расположенные в пределах контуров многоконтурного земельного участка, соответствуют типам опор, указанным в техническом паспорте, согласно которого количество опор типа У110-2+14 – 2 шт., У110-2+9 – 7 шт., У110-2+5 – 3 шт., П110-4 – 2 шт. За минимальный размер уточняемого земельного участка принята сумма минимальных размеров площадей контуров, входящих в состав многоконтурного земельного участка. При расчете минимального размера контуров принято расстояние между основаниями опор, которое составляет для У110-2+14 - 9 м, У110-2+9 - 7.5 м, У110-2+5 - 6.3 м, П110-4В - 2.8 м.

Таким образом, предельный минимальный размер для контуров занятых опорами типа У110-2+14 составляет 121 кв.м (длина 9 м + 2 м = 11 м., ширина 9 м + 2 м = 11 м. соответственно площадь = 11 м \* 11 м = 121 кв.м); под опорами типа У110-2+9 составляет 90 кв.м (длина 7.5 м + 2 м = 9.5 м., ширина 7.5 м + 2 м = 9.5 м. соответственно площадь = 9.5 м \* 9.5 м = 90.25 кв.м); под опорами типа У110-2+5 составляет 69 кв.м (длина 6.3 м + 2 м = 8.3 м., ширина 6.3 м + 2 м = 8.3 м. соответственно площадь = 8.3 м \* 8.3 м = 68.89 кв.м); под опорами типа П110-4В составляет 23 кв.м (длина 2.8 м + 2 м = 4.8 м., ширина 2.8 м + 2 м = 4.8 м. соответственно площадь = 4.8 м \* 4.8 м = 23.04 кв.м). Сумма площадей контуров, занятых опорами и минимальный размер уточняемого земельного участка составляет:  $2*121$  кв.м +  $7*90$  кв.м +  $3*69$  кв.м +  $2*23$  кв.м = 1125 кв.м.

Фактическая площадь земельного участка, вычисленная по координатам характерных точек контуров, составила 1344 кв.м. Разница между площадью в ЕГРН и фактической площадью составила 468 кв.м, что

*не превышает предельный минимальный размер земельного участка определенного для соответствующих типов опор».*

#### **4.2.10. Об отсутствии чересполосицы между земельными участками**

*«В ходе автоматизированной проверки в сервисе «Личный кабинет кадастрового инженера» выявлено замечание о чересполосице, которое не является существенным. При этом в действующем законодательстве определение и содержание таких терминов как «вклинивание», «вкрапливание», «изломанность границ», «чересполосица» не установлены. Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» не содержит оснований для приостановления государственного кадастрового учета земельного участка в связи с наличием «чересполосицы».*

## **5. Примеры заполнения фрагментов раздела «Заключение кадастрового инженера» в акте обследования**

### **5.1. В общих случаях**

*«Кадастровые работы проведены в отношении сооружения с кадастровым номером ХХ:13:0101001:1377, расположенного по адресу:*

*\_\_\_\_\_.*

*В результате обследования земельного участка с кадастровым номером ХХ:13:0101001:25, на котором располагалось сооружение - объект кадастровых работ, кадастровым инженером наличие объекта не выявлено. Согласно представленным заказчиком кадастровых работ документам, сооружение было снесено (демонтировано) на основании решение собственника объекта недвижимости о сносе объекта капитального строительства, принятое собственником объекта капитального строительства.*

*Таким образом, кадастровый инженер подтверждает прекращение существования сооружения с кадастровым номером ХХ:13:0101001:1377 и считает необходимым проведение процедуры снятия его с государственного кадастрового учета».*

### **5.2. Подготовка акта обследования на основании проектной документации**

*«Акт обследования подготовлен с целью снятия с государственного кадастрового учета и прекращения права собственности на сооружение с кадастровым номером ХХ:04:0003019:1032, местоположение которого:*

*\_\_\_\_\_.*

*В результате осмотра места нахождения сооружения, с учетом сведений ЕГРН о таком сооружении, кадастровый инженер подтверждает прекращение существования сооружения в связи со сносом объекта, для целей строительства новых объектов капитального строительства (железнодорожных путей).*

Основанием для сноса в данном случае является Проектная документация "Реконструкция \_\_\_\_\_" раздел 6 "Проект организации работ по сносу (демонтажу) линейного объекта" для строительства железнодорожных путей, указанных в ведомости проектируемых путей 1 этапа и 2 этапа (Лист 15)».

### **5.3. Подготовка акта обследования в отношении объекта, снесенного до 4 августа 2018 года**

Пример. «Акт обследования подготовлен с целью снятия с государственного кадастрового учета и прекращения права собственности на здание с кадастровым номером XX:18:0000000:2317, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_. В результате осмотра места нахождения объекта недвижимости, с учетом сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, кадастровый инженер подтверждает прекращение существования объекта недвижимости в связи с демонтажем объекта, который был произведен согласно Приказу "О списании основных средств" № 1096 от 02.10.2007 г.

Указанная в пункте 2 перечня объектов, подлежащих ликвидации, утвержденного Приказом «О списании основных средств», теплица КС-Х "Российская" имеет инв. номер 100000020220. Указанный инвентарный номер объекта, а также реквизиты правоустанавливающего документа (XX НВ982214), соответствуют сведениям, содержащимся в свидетельстве о государственной регистрации права от 10.06.2003 г. № XXНВ 982214.

В строке 7 Инвентарной карточки объекта основных средств содержится краткая индивидуальная характеристика объекта основных средств, сведения в которой соответствуют сведениям, содержащимся в ЕГРН о данном объекте недвижимости.

В соответствии с пп.9 п.10 Требований к подготовке акта обследования, утвержденного приказом Росреестра от 24.05.2021 №

П/0217, уведомление о завершении сноса представлять не требуется в случае, если объект капитального строительства прекратил существование в результате его сноса до 04.08.2018».

#### **5.4. Подготовка акта обследования без документов, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости**

Вариант 1. «Акт обследования подготовлен с целью снятия с государственного кадастрового учета здания с кадастровым номером ХХ:18:0101001:23, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_. В результате осмотра места нахождения объекта недвижимости, с учетом сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, кадастровый инженер подтверждает прекращение существования объекта недвижимости в связи с отсутствием объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером ХХ:18:0101001:5. Документы, указанные в пункте 10 Требований к подготовке акта обследования, утвержденного приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 (далее – Требования) у заказчика кадастровых работ отсутствуют в связи с тем, что заказчик кадастровых работ приобрел земельный участок после сноса данного здания. Согласно пункту 12 Требований, отсутствие документов, на основании которых подготавливается Акт обследования, не является нарушением Требований и препятствием для снятия объекта недвижимости с государственного кадастрового учета».

Вариант 2. «Акт обследования подготовлен с целью снятия с государственного кадастрового учета объекта недвижимости с кадастровым номером ХХ:58:000000:2748, расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_.

*В результате обследования территории горнолыжной базы № 1 расположенной в 500 м севернее от д.Шиханы Ишимбайского района, а также изучив представленные документы было выявлено следующее. В результате пожара, произошедшего 27.02.2019 года, здание проката лыж полностью уничтожено огнем. По состоянию на 19.12.2022 года на месте здания остался пожарный мусор. В связи с тем, что в результате пожара здание было полностью уничтожено огнем, уведомления о начале и завершении сноса объекта капитального строительства, а также решение собственника о сносе объекта капитального строительства и проект демонтажа не подготавливались. Документы, указанные в подпункте 8 пункта 10 Требований к подготовке акта обследования, утвержденных Приказом Росреестра от 24.05.2021 № П/0217 (далее – Требования) заказчиком кадастровых работ не представлены. В соответствии с п.12 Требований при отсутствии у заказчика кадастровых работ документов, указанных в пункте 10 Требований, подготовка Акта обследования осуществляется без учета сведений таких документов, и данное обстоятельство не является нарушением Требований».*

**6. Примеры заполнения фрагментов раздела «Заключения кадастрового инженера» в случае представления кадастровым инженером без доверенности документов, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ, в орган регистрации прав**

Вариант 1. *«Согласно статье 36 Федерального закона от 24.07. 2008 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», кадастровый инженер, работник юридического лица, заключившего договор на выполнение кадастровых работ, вправе подавать заявление в орган государственной регистрации прав от имени правообладателя земельного участка, в границах которого расположено созданное здание. В качестве подтверждения полномочий приложены копии (электронные образы) договора на выполнение кадастровых работ, акта приемки выполненных работ, в котором правообладатель подтверждает согласие с содержанием подготовленных документов, а также справка от юридического лица о том, что данный кадастровый инженер является его работником».*

Вариант 2. *«Согласно статье 36 Федерального закона от 24.07. 2008 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровый инженер – индивидуальный предприниматель, заключивший договор на выполнение кадастровых работ, вправе подавать заявление в орган государственной регистрации прав от имени правообладателя земельного участка. В качестве подтверждения полномочий, приложены копии (электронные образы) договора на выполнение кадастровых работ, акта приемки выполненных работ, в котором правообладатель подтверждает согласие с содержанием подготовленных документов».*



## ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
3. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14.12.2021 г. № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».
4. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15.03.2022 г. № П/0082 «Об утверждении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений».
5. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.05.2021 № П/0217 «Об установлении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке».
6. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».
7. Постановление Правительства РФ от 04.05.2023 N 703 «Об утверждении критериев отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования».
8. СТО 11468812.001 – 2020. Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности, утвержденный Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол №06/17 от 28.07.2017) в ред. от 17.12.2020;

9. СТО 11468812.005 – 2022. Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности. Характеристики жилых зданий, утвержденный Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол №04/22 от 12.05.2022);

10. СТО 11468812.006 – 2022. Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности. Характеристики нежилых зданий, утвержденный Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол №08/22 от 30.09.2022)

11. СТО 11468812.007 – 2023. Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности. Характеристики помещений, утвержденный Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол №03/23 от 29.03.2023).

12. СТО 11468812.008 – 2023. Типовой стандарт осуществления кадастровой деятельности. Характеристики земельных участков, утвержденный Президиумом Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» (протокол №07/23 от 19.07.2023).